



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Efectos jurídicos en las transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR**

Chambilla Obregón, Xavier Ricardo.

**ASESORES**

Dr. Santisteban Llontop, Pedro.

Mg. Vargas Huamán Esau


**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Derecho Civil

LIMA, PERÚ

2018

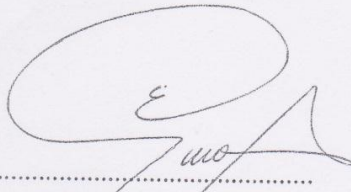
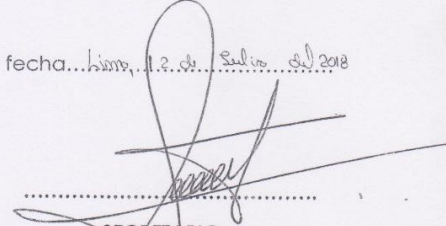

## PÁGINA DE JURADO

 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS</b>	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
--	---------------------------------------	---

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña)  
 ..XARA..ARADA..CARABILLO..DIEGIN.....  
 cuyo título es: El efecto psicológico en los transformados de la zona rural por  
afiliación en la consignación del estado civil de los conyugues  
en el distrito notarial del Callao, 2016.  
 .....

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el  
 estudiante, otorgándole el calificativo de: 17 (número) Diecisiete.....  
 (letras).

Lugar y fecha... Lima, 12 de Julio del 2018

 ..... <b>PRESIDENTE</b> <u>VARGAS HUDSON, ESAU</u>	 ..... <b>SECRETARIO</b> <u>SANTISTEBAN ALONSO, PEDRO</u>
 ..... <b>VOCAL</b> <u>CASANO RODRIGUEZ, LESLY</u>	

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

## **Dedicatoria**

A mis padres Chambilla Chambilla Vidal y Obregón Ortiz Olga Lída por depositar en mí su amor, confianza, apoyo incondicional y sacrificio.

Asimismo, y no menos importante, a mis mejores amigos y familia en general por su constante apoyo y confianza.

### **Agradecimiento**

A mi asesor, Dr. Santisteban Llontop Pedro por sentar las bases de esta investigación, por su guía, por la confianza depositada y por la empatía en todo momento.

A mi asesor, Mg. Vargas Huamán Esaú por los consejos académicos brindados, por la confianza depositada en mi persona y sobre todo por la perseverancia como profesional en todo momento.

A todas las personas que colaboraron directa e indirectamente con la realización de la presente investigación, a los entrevistados, en especial a la Dra. María Cecilia Castañeda Meza por su participación y guía en todo momento.



## **DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD**

Yo, Xavier Ricardo Chambilla Obregón, con DNI N° 47657384, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiada, es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseadas duplicado ni copiado y por lo tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se contribuirán en aportes a la realidad investigativa.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 09 de Julio de 2018

-----  
Xavier Ricardo Chambilla Obregón

DNI N° 47657384

## PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **Efectos jurídicos en las transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016**, la cual se pone en su entera consideración, tiene como surge como una tiene como objetivo identificar determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016; la presente investigación adquiere un relevancia jurídica, social y practica en la medida en que se podrá observar cómo un acto de omisión y deficiente consignación de un estado civil frente a un despacho notarial, desencadena una inexactitud en la publicidad registral, una falta de confiabilidad en nuestro sistema registral y por último una falta de legitimación del derecho de propiedad por parte del miembro de la sociedad conyugal no interviniente en la transferencia de bien inmueble que es parte de la sociedad de gananciales, perjudicando no sólo a éste sino a las futuras posibles transferencia que el bien inmueble sufra producto de un tráfico comercial dinámico, basado en la apariencia de una inscripción correcta e idónea en nuestro sistema registral y la exteriorización del mismo en la publicidad registral alcanzada.

Por consiguiente, cumpliendo con el reglamento de grados y título de la Universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En la segunda parte se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la comprensión. Acto seguido, se detallarán los resultados que permitirán arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello con los respaldos

bibliográficos y de las evidencias contenidas en los anexos del presente trabajo de investigación.

El autor

## ÍNDICE

Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
<b>RESUMEN</b>	viii
<b>ABSTRACT</b>	ix
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	10
1.1. Aproximación Temática	11
1.2. Marco Teórico	22
1.3. Formulación del Problema	45
1.4. Justificación del Estudio	46
1.5. Supuestos u Objetivos de Trabajo	48
<b>II. MÉTODO</b>	51
2.1. Diseño de investigación	52
2.2. Método de Muestreo	53
2.3. Rigor Científico	55
2.4. Análisis Cualitativo de los Datos	58
2.5. Aspectos Éticos	59
<b>III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS</b>	61
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	82
<b>V. CONCLUSIONES</b>	92
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	95
<b>REFERENCIAS</b>	97
<b>ANEXOS</b>	106

## RESUMEN

La finalidad del presente estudio es identificar determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016. Siendo una problemática latente por parte de nuestro sistema registral y por la colaboración de sus actores (Sujetos de derechos) los cuales a sabiendas que aún no contamos y no existe un portal relacionado en línea y en tiempo real sobre las adecuaciones y cambios del estado civil real de cada ciudadano por parte de RENIEC a todos los entes de la administración públicas, realizan una incorrecta declaración del estado civil de los transferentes en un despacho notarial, hecho que no puede ser percibido ni advertido por el Notario Público, puesto que él solo se basa en la aparente correcta inscripción que aparece en el certificado literal presentado respecto al inmueble a transferir, es por ello, que el Notario Público, basado además en la buena fe de los otorgantes, expide el instrumento público para su respectiva inscripción por parte del Registrador Público, el cual tiene a bien calificar e inscribir el acto.

Generándose además de una inexactitud en la publicidad registral del bien inmueble transferido, una incorrecta inscripción del derecho de propiedad por parte del tercero y una afectación al derecho de propiedad por la parte no interviniente miembro de la sociedad conyugal, error que no puedo ser advertido ni por el Notario Público ni por el Registrado Público, al no contar con una plataforma en línea y en tiempo real otorgada por la RENIEC a fin de poder determinar cuál es el estado civil real de cada ciudadano y poder evaluar la calidad del bien a transferir, perjudicando indudablemente este acto al tercero de buena fe y a nuestro tráfico mercantil referente a los bienes inmuebles.

A fin de cumplir con los objetivos planteados en la presente investigación, se entrevistó a Notarios Públicos, Registrado Públicos, Registradores Civiles, quienes tienen una visión directa de la problemática del presente estudio.

***Palabras clave:*** Bienes Inmuebles, Publicidad Registral, Sociedad Conyugal, Distrito Notarial

## ABSTRACT

The purpose of this study is to identify the legal effects that are generated in the transfer of real estate due to deficiency in the consignment of marital status of the spouses in the notary district of Callao, 2016. Being a latent problem on the part of our registry system and for the collaboration of its actors (Subjects of rights) which knowingly do not yet count and there is no portal related online and in real time on the adjustments and changes in the real civil status of each citizen by RENIEC to all the public administration entities, make an incorrect declaration of the civil status of the transferees in a notarial office, a fact that can not be perceived or warned by the Notary Public, since he only relies on the apparent correct registration that appears in the literal certificate filed with respect to the property to be transferred, that is why, the Notary Public, based on In the good faith of the grantors, it issues the public instrument for its respective registration by the Public Registrar, who has the right to qualify and register the act.

Generating in addition to an inaccuracy in the registry advertising of the immovable property transferred, an incorrect registration of the property right by the third party and an affectation to the right of property by the non-intervening party member of the conjugal society, error that I can not be warned nor by the Notary Public or by the Public Registered, not having a platform online and in real time granted by the RENIEC in order to determine what is the real civil status of each citizen and to evaluate the quality of the good to be transferred, undoubtedly harming this act to the third party in good faith and to our commercial traffic relating to real estate.

In order to comply with the objectives set out in the present investigation, we interviewed Public Notaries, Public Registrars, Civil Registrars, who have a direct vision of the problems of the present study.

***Key words:*** *Real Estate, Registration Advertising, Marital Society, Notarial District*

## **I. INTRODUCCIÓN**

## **1.1. Aproximación temática**

Se da por cuanto se observa en la realidad palpable cuando un miembro de la sociedad conyugal que no ha cumplido con realizar el cambio de su estado civil real en su documento nacional de identidad vigente, identificándose ante Notario Público competente con una estado civil incorrecto al momento de adquirir un bien inmueble inscribe su derecho ante el registro de propiedad inmueble pertinente de modo unilateral facultando este acto a que dicho sujeto pueda en cualquier momento transferir del bien inmueble a sola firma frente a un tercero.

Por tanto, ante una incongruencia material del estado civil el notario público no pudo percibir el error en los datos del estado civil de los cónyuges no logrando detectar con ello el defecto de error en el otorgamiento de la escritura pública surgiendo con ello la elevación al registro correspondiente, siendo inscrito este acto por el registrador público concerniente quien ejerce su función por la presunción de una fe pública interpuesta a un documento cuya matriz llegó a su despacho con la aparente formalidad adecuada.

Partiendo de lo sindicado es que, se desprende una legitimación al comprador dentro del tracto comercial de transferencia de un determinado bien inmueble el cual ahora es un tercero que tiene un justo título con publicidad registral y una visible seguridad jurídica que le otorga un derecho de oponibilidad frente a otros concadenando el disfrute y goce del bien inmueble materia de transferencia derecho que nació de un acto con vicio de nulidad, precepto contemplado en el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil, pues no hubo la manifestación de voluntad de la otra parte de la sociedad conyugal al momento de adquirir y transferir el bien inmueble, generando una posible anulabilidad del acto jurídico contemplado en el inciso 2 artículo 221 del ya mencionado cuerpo adjetivo en referencia a que en el acto celebrado por el tercero existió error y dolo.

Es por ello, que instituciones como el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, La Superintendencia Nacional de Registro Públicos y las Notarías Públicas, deben tener a su alcance

herramientas didácticas y en tiempo real orientadas a la plena identificación del estado civil de los otorgantes, dado que actualmente aún no contamos con dicha plataforma en tiempo real, por lo que los funcionarios en sus actuaciones son inducidos a errores que generan un impacto jurídico.

Por tanto, con dicho accionar los funcionarios ponen en desmedro el sentido de su función de servicio de la ciudadanía la cual por su necesidad social requiere una correcta labor de sus funcionarios y que estos velen por los intereses colectivos de la población en donde se desarrollan y que puedan emitir actuaciones que no adolezcan de vicios ni errores materiales. No obstante, el Registrador Público, es importante para la inscripción del título presentado, puesto que su función lo faculta a realizar inscripciones.

Es en este sentido, que el notario deberá apoyar su calificación registral en soportes tecnológicos idóneos y en línea del Registro Nacional de Identificación y Estad Civil, a fin de poder contrastar lo dicho en un acto protocolar notarial, en la medida en que pueda advertir errores si es que fuese el caso, para que no pueda incurrir en la inscripción de un derecho de propiedad frente a un adquirente, del cual no se tenga a ciencia cierta el correcto estado civil real del transferente.

Cabe señalar, que según Pérez (2010) el Notario Público, al tener un ejercicio de labor en contacto directo con la población y al emitir instrumentos públicos tiene una gran responsabilidad referente a velar por la forma de los actos y contratos que en su despacho se puedan celebrar, por lo que es necesario para él y los miembros de su despacho, tener acceso a plataformas que ayuden a realizar su función a cabalidad y no dejar nada a la suerte, ya que la fe pública que éste funcionario tiene en su haber se concreta con la emisión de autorización de instrumentos públicos los cuales deben ser visto por cumplir con la formalidad que el acto amerita (p. 30-31).

Desde esta perspectiva, es relevante que el notario tenga la facultad de poder emplear y agotar todas las vías tecnológicas posibles, dado que solo de esta forma podrá ejercer un correcta



función dirigida a la ciudadanía, pues actualmente no sólo es necesario la presencia del compareciente en un despacho notarial, sino que además tenemos ya el uso del biométrico en línea para poder determinar si la persona es la que dice comparecer en un acto protocolar, reflejando que la tecnología es una herramienta útil para la labor notarial.

Asimismo es importante señalar que el Notario Público, según el artículo 54 de la Ley 1049 (Ley del Notariado) trasladar la manifestación del otorgante al documento protocolar, acto que no puede ser pasado por alto en la medida en que debería este funcionario verificar y exigir algunos documentos adjuntos presentados por los otorgantes del negocio jurídico, que sirvan como respaldo para el estado civil que estos dicen tener al momento de acudir al despacho notarial.

### **Antecedentes Nacionales**

Se considera relevante el trabajo Alca (2011) que lleva por título “*La falta de actualización de los datos del Estado Civil y el Matrimonio Civil*”, por el cual el obtuvo el grado de Magister en Derecho Civil y Comercial y que fue realizada en la Universidad Mayor de San Marcos, Perú, por el cual se establece que el estado civil de las personas tiene un papel preponderante en las relaciones comerciales orientadas a la transferencia de bienes inmuebles, puesto que una persona que tiene un estado civil que no va de acuerdo al real genera una identidad estática la cual crea relaciones jurídicas nacientes en donde radica del derecho dinámico lo cual no es lo idóneo a fin de preservar los derechos patrimoniales.

Además, nos dice que frente al tercero fuera de la probidad de los otorgantes debería haber un mecanismo en tiempo real, para poder empoderar la fe pública y las consecuencias jurídicas que esta trae consigo, es por ello la necesidad de establecer nexos y puentes que ayude a una correcta emisión de actos protocolares y la correcta calificación de los mismos, siempre con la ayuda permanente del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil debería ser más dinámico y ayudar a dilucidar cualquier duda sobre el real estado civil de cada sujeto de derecho.

Es desde sentido, que el estudio realmente importante para la presente investigación, puesto que señala un gran problema social que tiene un relevancia jurídica tangible la cual debe ser corregida de forma inmediata a fin no solo de establecer correctas directrices de calificación notarial y registral de determinado acto sino además que estos puedan gozar de estabilidad jurídica que coadyuven un tráfico comercial seguro para los integrantes de la sociedad.

Asimismo, se considera importante en el proceso de esta investigación el trabajo realizado por Aliaga (2012) “*La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*” del obtuvo el título de Licenciado en Derecho Civil la cual fue realizada ante la Universidad Pontificia Católica del Perú, mencionando que el incorrecto tráfico de bienes inmuebles el cual acecía nuestra realidad peruana de forma constante se basa muchas veces en la informalidad de los otorgantes, puesto que la población no tiene muy claro la importancia del registro correspondiente el cual tiene elemento no sólo de seguridad registral sino de un derecho a oponerse frente a un tercero.

Desde otra perspectiva, indica que el colectivo de la sociedad no puede hacer uso de su derecho a la inscripción registral por no poder costear honorarios de abogados, notarios públicos, municipalidades y otros entes llevados a fin lo cual tiene como consecuencia inmediata optar por suscribir contratos privados dotándolos solo de una buena intención y que si eficacia corra suerte en el tiempo abriendo una puerta libre a los traficantes de terreno y a la usurpación, es por ello que deberíamos fomentar una cultura de inscripción de determinado derecho susceptible, sino además considera que la tergiversación entre el contenido de la información registral y la realidad extra registral, generando que los contratantes no tengan un debida información al celebrar el contrato.

A su vez, se considera relevante el trabajo de investigación realizado por Misari (2013) que lleva por título “*El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*”, por la cual el obtuvo el grado de Magister en Derecho Civil y que fue realizada por ante la Universidad Pontificia Católica del Perú; desde esta perspectiva se determina que el régimen patrimonial de

la sociedad de gananciales debe estar debidamente regulado por el ordenamiento jurídico, dado que sufre muchas veces la disposición arbitraria del patrimonio social de actos por los cuales sin consentimiento ni aceptación del cónyuge se realizan actuaciones de disposición, renuncia frente a un tercero de buena fe.

Desde la perspectiva de este autor dichos actos de disposición se sustentan sobre la buena fe registral de los sujetos que celebra actos contractuales con una persona que consideran debidamente facultada y quien es el aparente titular universal del patrimonio contractual es más, según su estudio señala que el tercero adquirente, debería mantener intacta su inscripción registral del derecho adquirido hasta que se pueda establecer una escritura pública de intervención del cónyuge en la compra venta celebrada o en su defecto que se le emplace en un proceso de anulabilidad del acto jurídico.

Asimismo es preciso traer a colación que la investigación antes mencionada líneas arriba, si ha cumplido con tener los pasos correctos hacia muestras de cognoscibilidad el cual está amparado en la normativa radicado en la posesión y el registro, por lo que no tiene responsabilidad aparente en la errónea celebración del negocio jurídico. Reafirmando que muchas veces la incorrecta inscripción en mención del estado civil del ciudadano puede originar materia *litis* y el perjuicio económico del cónyuge no celebrante.

De la misma forma, es pertinente señalar respecto al desarrollo del presente trabajo de investigación el trabajo realizado por Mendoza (2015) “*Tendencias sobre la disposición de bien inmueble y parte de la sociedad de gananciales sin intervención de ambos cónyuges*” con el cual obtuvo el título de Magister en Derecho Civil y Empresarial y que fue realizada en la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, en Juliaca - Perú; en donde señala que nuestro ordenamiento civil en su artículo 315 guarda una especie de silencio frente a la forma de sancionar cuando se produzca una decisión arbitraria por parte de un cónyuge de disponer unilateralmente el bien.

Por tanto, es en la participación de la sociedad conyugal en pleno puesto que el artículo ya citado no menciona si este acto tendrá vicio de nulidad, rescisión, anulabilidad, etcétera, por lo que deja en el tiempo a que nuestro sistema judicial con sus operadores adopten distintas posiciones y no se tenga una uniformidad de resolución frente a la problemática planteada. Es cierto, en la medida en que no tenemos una condición sancionadora en el artículo 315 de nuestro Código Civil que pueda tipificar la acción arbitraria de un miembro de la sociedad conyugal respecto del bien.

Por lo que, debemos contar siempre, que nuestro Registro nos brinda un procedimiento administrativo en vía de rectificación de calidad de bien, el cual está destinado, a suponer y reconocer que existió un error por parte del transferente a referir que el bien era propio, y que no necesitaba de la actuación del otro cónyuge partiendo de esta premisa, podrá ser subsanado en el mismo documento demostrando la calidad de bien a transferir e incluyendo la participación del otro miembro de la sociedad conyugal para su aceptación, y disposición del bien.

Por último, se tiene a bien mencionar para el desarrollo del presente trabajo de investigación el trabajo realizado por Lino (2015) “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica” con el cual obtuvo el título de Licenciada en Derecho Civil, realizada en la Universidad Privada Antenor Orrego - Trujillo - Perú; en donde señala que se debería establecer un Sistema Registral Constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles, en la medida en que ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro Sistema Registral Declarativo, como son: la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales.

Por tanto, es en la participación de un Sistema Registral Constitutivo, en que el veríamos una seguridad jurídica plena y que pueda ser ostentada en el tiempo, en la medida en que para la adquisición de un bien, debería estar supeditado específicamente la inscripción del negocio jurídico a realizar, generando no solo un ambiente de confianza y de seguridad, sino además, podría obtenerse esa oponibilidad frente a terceros que muchas veces no es posible realizarla

con nuestro Sistema Registral Declarativo.

Otro aspecto importante que se debe señalar, es que han existido muchas motivaciones y participaciones a fin de poder cambiar nuestro sistema a constitutivo, pero muchas veces se ponen trabas a nivel arancelarias, para que esto no sea posible, quizás, cualquier cambio en lo referente a los aranceles registrales será chocante en un primer momento, pero se debe de tomar en cuenta que la seguridad jurídica de los participantes de nuestro sistema registral, no puede verse afectada por un incremento leve en un arancel, es por ello que en concordancia con la autora, pienso que esta medida podría ser crucial y se puede tomar como punto de partida para nuestro sistema registral sea idónea, exacto y no sufra de errores de titularidad.

Por último, se tiene a bien mencionar para el desarrollo del presente trabajo de investigación el trabajo realizado por Méndez (2017) “Falta de inscripción registral genera inseguridad jurídica sobre un contrato de arrendamiento de bien inmueble, al realizarse compraventa posterior del bien arrendado” con el cual obtuvo el título de Licenciada en Derecho Civil, realizada en la Universidad Nacional del Santa, Ancash, Perú; en donde señala que la protección absoluta al tercer adquirente a consecuencia de la buena fe registral actúa incluso en el caso de que el adquirente, a pesar de tener dudas fundadas, no tiene ninguna reacción para discernir el estado de la propiedad, a fin de que esta pasividad le otorgue la ventajosa situación como adquirente de buena fe.

Es importante lo que se ha concluido en la investigación ya mencionada, puesto que muchas veces nos encontramos en casos en el que la propiedad se transfiere a un tercero que a sabiendas de un aparente problema inicial, adquiere el bien para poder tener una investidura de “tercero de buena fe” por lo que el Registro, al ser declarativo y estar bajo una observación de formalidad documentaria, inscribe su derecho, dándole seguridad jurídica y la prioridad pertinente bajo el registro en el que nos encontramos adscritos.

Teniendo esta acción, un perjuicio no sólo en la acción del registro, sino además en una posible inexactitud registral al momento de otorgar los derechos primordiales bajo una propiedad, en la medida en que, si se actuó de mala fe, el registrador no podrá advertirlo, ya que el documento

que se exige en su despacho registral, cumple con aparente formalidad, por lo que es la capacidad notarial de debida diligencia, al momento de suscribir el acto de disposición, en que se debe agotar las vías para poder explicar a las partes sobre el acto a desarrollar e intervenir en un diálogo de respuestas a posibles dudas por cualquier sujeto interviniente, a fin de poder percatarse si existe algo sospechoso en la práctica.

### **Antecedentes Internacionales**

Es pertinente señalar, la investigación realizada por Molina (2012) “Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles - Análisis en el Derecho Colombiano” con el cual obtuvo el título de Magister en Derecho Civil la cual fue realizada ante la Universidad del Norte - Barranquilla – Colombia, en donde nos menciona que la legislación Colombiana señala de manera expresa la obligación de hacer un oportuno registro en cierto tipo de compraventas, en la práctica se encuentra situaciones en las que los compradores, que adquieren por diversas formas legales el derecho de dominio, no son reconocidos por la ley como propietarios del bien.

La falta de inscripción de la compra venta ante el Registro público correspondiente, no le otorga el asiento de inscripción correspondiente ha dicho propietario, siendo una vulneración a su derecho de propiedad, ocasionado obviamente por la dejadez e inacción del mismo, que en afán de considerarse propietario toma muchas veces la posesión del bien y no acude a realizar su rogación registral, por lo que sólo en el Registro se le concede la seguridad registral al llamado tercero de “Buena fe” el cual al no tener una carga de la prueba de su intención al adquirir el bien, puede accionar de forma judicial, desencadenando no sólo una carga más al Sistema Judicial Colombiano, sino además un aparente daño al propietario inicial.

Es importante lo señalado en el la investigación ya mencionada, en la medida en que materializa las ocasiones en las que una persona al caer en la informalidad y no acudir al Registro correspondiente para brindar de seguridad registral su adquisición, no acude a un Notario Público y a inscribir su derecho de propiedad, exponiendo el mismo, a futuros procesos

judiciales como el de mejor derecho de propiedad, desalojos, y otros en los cuales se le despoje de un derecho ya adquirido.

Es pertinente señalar, la investigación realizada por Grande y Meléndez (2012) “La evolución de la Publicidad Registral Inmobiliaria y su deficiencia en la seguridad jurídica registral a partir de la implementación del folio real respecto del anterior sistema de folio personal” con el cual obtuvieron el título de Licenciado en Derecho Civil la cual fue realizada ante la Universidad de El Salvador – El Salvador, en donde se menciona que los mecanismos tecnológicos deben ser una herramienta no sólo para obtención de la publicidad registral material, sino además que se logre robustecer la fe pública y legitimidad del registro de Propiedad en base a resultados.

Importante lo señalados en el trabajo de investigación mencionado líneas arriba, puesto que en un momento oportuno, el Registro de Propiedad que tenemos deberá estar inmerso en un cambio no sólo de exteriorización al usuario, sino además al momento de la presentación de un acto de disposición de propiedad inmueble, como es el que un despacho notarial pueda presentar un acto inscribible en un portal que sea utilizado sólo por el Notario Público bajo la rúbrica digital del mismo, a fin de evitar falsificaciones y de hacer el proceso de calificación más dinámico y rápido.

Es por ello que el dinamismo que podemos tener en un Registro de Propiedad, se encuentra supeditado también a determinadas situaciones en las que los compradores deben guiar su atención bajo tres ópticas, las cuales deben ser que la publicidad otorgada sea real, los titulares estén facultados a transferir y la formalidad de los documentos a suscribir se cumpla en todo momento, dando una responsabilidad tácita y hasta moral al Notario Público y Registrador Público, puesto que son estos dos agentes los que realizan una calificación exhausto en búsqueda de la legalidad de los documentos ofrecidos y su posterior publicidad en el Registro correspondiente.

Asimismo es pertinente mencionar la investigación realizada por Bolívar (2014) “La fe pública

del notario en la Legislación Ecuatoriana” con el cual obtuvo el título de Licenciado en Derecho Civil la cual fue realizada ante la Universidad Central de Ecuador, en donde nos menciona que el notario público al poder concretar y dar formalidad a determinados negocios jurídicos debe además no solo limitar su función de velar por la forma del acto, sino que puede coadyuvar su cabalidad de función pública con algunas percepciones de determinadas situaciones que ante él puedan suscitarse.

Es muy importante lo que señala el texto anterior, en la medida en que un Notario Público no solo debe basarse en la narración de algún documento o en la verificación óptica de algún elemento de la identidad de la persona, sino además, que debe estar en constante comunicación y frente a los otorgantes que puedan desfilan en su despacho, como parte de un mecanismo de seguridad jurídica interno, además en señalar que la dicha función idónea del cargo podrá desencadenar en que se tenga más confianza en su despacho y en los instrumentos protocolares que éste pueda expedir.

Es importante invocar la investigación realizada por Castillo (2013) “Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación” con el cual obtuvo el título de licenciado en Derecho Civil la cual fue realizada ante la Universidad Internacional del Ecuador, Quito, Ecuador, tesis en la cual se suscribe que el uso de las tecnologías de la información y comunicación en entidades públicas del Estado, debe ser una herramienta que ayude la comunicación y su tratamiento en forma ágil y de manera fácil, la cual debe ser proporcionado por el Estado.

Es de gran importancia lo que se ha concluido por el autor de la tesis ya señalada, en la medida en que el tratamiento de la información debe ser de fácil acceso por parte de las entidades que forman parte del sistema público, y que las entidades de dicho sistema deben armonizar entre sí, a fin de que podamos capacitar a los funcionarios e instaurar programas que interconecten la información requerida en las actuaciones solicitadas por los usuarios, y se debería evitar tanta demora en forma de solicitudes, etcétera que puedan dilatar el tiempo de calificación que se pueda realizar para determinado acto notarial, registral, u de otra índole.



Asimismo es importante señalar que cada institución, tiene la obligación de manejar bases de datos digitales, es por ello que las bases de un adecuado uso de información digital, se debe llevar de la mano con la capacidad de poder conservar una base de datos para otras instituciones, que generen beneficios entre las mismas, y se pueda percibir un ambiente de maneja de información adecuado, calificado y sobre todo que facilite como una herramienta para cada funcionario a fin de un determinado tratamiento.

De igual forma, es necesario citar la investigación realizada por Gualpa (2014) “El Bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad” con el cual obtuvo el título de Magister en Derecho Registral y Notarial la cual fue realizada ante la Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Ecuador, en donde nos señala que la ausencia de una fijación de plazo para la vigencia de los certificados del Registro de Propiedad, no da la garantía a los principios de seguridad jurídica, legalidad y creando en los otorgantes una desconfianza que les impide suscribir un negocio jurídico ya coordinado.

Es de suma importancia la conclusión hecha por el autor de la investigación, en la medida en que muchas veces la falta de certeza o inestabilidad creada por deficiencia en plazos de certificados expedidos por el registro y evaluados por el Notario Público, genera en los usuarios no solo un desanimo de querer suscribir un documento público, sino que además, genera y conlleva a caer en un ambiente de informalidad y no inscripción del acto de disposición, teniendo como una consecuencia una doble venta, un proceso judicial y otro parecidos.

Es por ello, que el autor señala que se debe exigir en la práctica notarial documento de fecha cierta de la misma hora a realizar el acto, para evitar posibles falsificaciones, errores, omisión de un participante legitimado, y advertir la existencia de un título pendiente que podría recaer bajo cualquier predio, para evitar realizar el acto protocolar y poner en conocimiento de las partes del ya referido.

Es importante invocar la investigación realizada por Carreto (2014) “el Derecho Registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del Notario” con el cual obtuvo el título de licenciada en Derecho Civil la cual fue realizada ante la Universidad Rafael Landívar, Quetzaltenango, Guatemala, en donde nos señala que es necesario a fin de poder garantizar una modernización y seguridad jurídica en las actuaciones notariales y registrales, que éstas cuenten con una implementación del sistema operaciones registral, para su mejor calificación e inscripción.

Importante señalado en el trabajo de investigación, ya que no sólo menciona que debe existir un sistema operacional registral, que es a todas luces un sistema en tiempo real al momento de otorgar un negocio jurídico frente a un despacho notarial determinado, del cual no sólo, se extenderá el instrumento público sino además deberá, bajo este sistema propuesto, fijarse una rogación virtual, que será validado como un título registral con la misma rogación e interés del funcionario, haciendo no sólo rápido el sistema, sino además seguro por su concepción.

## **1.2. Marco Teórico**

### **Teorías relacionadas al tema**

Para la presente investigación resulta pertinente establecer la conceptualización sobre la **transferencia de bienes inmuebles**, sobre el cual el doctor Gonzales (2012) define como la obligación de adjudicar el bien inmueble a un determinado contratante que tendrá el rol de adquirente, teniéndose en cuenta que muchas veces se pueden pactar cláusulas adicionales del cuerpo del contrato de las cuales el efecto de transmisión del bien no sea inmediato sino que se de en un tiempo determinado.

Por tanto, en los contratos de entrega de bienes a futuro, por lo que se deben de marcar las cláusulas específicas para que se de este tipo de eventualidad, asimismo se señala que el código

opta por el principio consensualístico, el cual, tiene entre sus elementos importantes, que el bien debe hallarse determinado, el transferente debe tener la condición de propietario del bien objeto del contrato y por consecuencia se tiene el inicio de una obligación, a su vez señala que dicho principio, genera una rápida circulación de bienes, facilita la configuración de permuta, y genera mayor tráfico de riquezas (p. 358 - 359).

A su vez, es relevante resaltar que las obligaciones contractuales una vez suscritas por los agentes capaces para dicho acto, deben ser cumplidas a cabalidad a fin de poder generar una eficacia en nuestro sistema, ya que al tener menos procesos judiciales por razón de cumplir una obligación, tendremos mayor circulación de bienes generando una especie de confianza en nuestro colectivo social, a fin de atraer una especie de circulación de bienes con efectos económicos favorables para las personas celebrantes.

Conforme al **contrato de compra venta**, es importante, que el doctor Mendoza (2014) señala que este tipo de negocio jurídico es el más frecuente en la práctica y toma importancia en el tráfico jurídico y a nivel económico, al ser consensual y perfeccionado en el consentimiento de los otorgantes, con la debida buena fe, y siendo oneroso, produce sus obligaciones entre las partes que suscriben dicho contrato, convirtiéndolo en una piedra angular sobre la que descansa el tráfico jurídico, (p. 243-244).

Cabe resaltar que la población día a día celebra contratos de compra venta de manera informal, generado no solo un aparente ahorro en aranceles registrales y honorarios notariales, sino que, en su afán de economizar, se inmiscuyen en la no inscripción y publicidad del acto celebrado, acarreado posibles procesos judiciales, y viendo amenazado el comprador la adquisición en la cual ya realizó una inversión determinada para muchas veces un uso de vivienda y/o comercial, por lo que es necesario el perfeccionamiento jurídico registral del contrato ya señalado.

Es importante mencionar que para Serrano de Nicolás (2011) señala que los **instrumentos protocolares**, son aquellos que el Notario en su ejercicio diligente de las funciones conferidas

por el Estado al que pertenece, emite documentos bajo su propia responsabilidad notarial a fin de poder expedir matrices que sean conocidos por terceros u otros funcionarios que puedan alertados del negocio jurídico que ha surgido efecto desde la suscripción del mismo en su despacho notarial, además el funcionario deberá guardar en su legajo un original del mismo. (p. 134)

De igual forma, es importante señalar que los **instrumentos extra protocolares**, para el doctor Martínez (2011) son aquellos en los cuales el Notario Público no ha tenido participación alguna para su realización ni ha intervenido para la celebración del mismo con una interacción activa entre sus otorgantes, por lo que el respaldo y su archivo en legajo correspondiente notarial no existe, en la medida en que muchas veces el Notario sólo tiene una presencia formal aparente del mismo, por lo que los otorgantes son lo que fijan los alcances de la formalidad (p. 98).

Por lo tanto, es de suma relevancia señalar que los **otorgantes**, para Amado (2017) en un acto notarial, son aquellos sujetos que se obligan a cumplir la consecuencia de un negocio jurídico fijado por los propios intereses de los participantes, a fin de poder comparecer a nombre propio y voluntad en todo momento para poder transferir y adquirir una determinada propiedad, por ello la vinculación entre las partes es directa y debe ser observada en vía de la formalidad a obtener por un Notario Público pertinente a fin de guardar la legalidad en todo momento. (p. 77)

Importante lo señalado líneas arriba, puesto que nos señala que los otorgantes fijan las cláusulas del negocio esperado por ambas partes, sin dejar de guardar la formalidad en un determinado acto de escritura pública, en la medida en que el Notario Público siempre debe velar por dicha legalidad y a la vez debe advertir si es que fuese el caso, de un posible error que pueda observar, sin dejar de tener la autonomía dichos otorgantes de fijar cláusulas que crean convenientes siempre que éstas no contravengan a ningún precepto legal vigente.

Respecto a la **incongruencia del estado civil de los cónyuges**, es importante, que el doctor Alca

y Huerta (2011) señala que esta problemática, se da posterior a la celebración del matrimonio puesto que de manera errónea cada miembro de la sociedad de gananciales tiene en su haber el documento nacional de identidad como soltero por lo que para los intereses frente a terceros pueden celebrar actos administrativos, notariales, etcétera como si fuesen aparentemente de estado civil es más al momento de adquirir como transferir lo bienes registrables, tienen una apariencia de bienes propios, al ser titulares únicos,(p. 208).

Es importante señalar además, que nuestra población no está consciente aún del grave problema que origina al momento de identificarse ante funcionario competente con un estado civil diferente al real ya que genera una inestabilidad jurídica en nuestro sistema comercial, generando no solo un daño frente al derecho patrimonial y ganancial del otro miembro de la sociedad conyugal, sino que genera un desmedro frente a los intereses de los terceros contratantes.

Es por ello que debe existir una armonía entre las entidades estatales que brinden seguridad jurídica y/o certeza en los datos indispensables de cada ciudadano, para que no solo se pueda tener una debida calificación de un determinado instrumento sino que además se pueda advertir cualquier tipo de error u omisión conforme a los datos de los posibles titulares de un determinado bien, siendo de vital importancia una plataforma en línea y en tiempo real, que nos sirva para poder distinguir el verdadero estado civil de cada participante en un acto protocolar.

Es importante definir a la **función notarial** para lo cual Gonzales (2012) señala que al tener el notario una investidura que le permite tener en su quehacer diario un acto o negocio jurídico frente al despacho notarial en el que éste es titular se debe velar no solo por observar el cumplimiento de la forma de dicha manifestación con el tratamiento documentario que de ésta se obtiene, sino que además debe velar por dar fe a dicho acto jurídico entendiéndose que ésta lo faculta aceptar el deseo de las partes dándole una forma jurídica ordenada a dicho deseo y autorizando el respectivo instrumento público (p. 73 - 74).

Aseverando que los hechos en narración del presente son reales amparados por la norma vigente, dejando constancia a su vez que el notario debe guardar en su legajo correspondiente dicha documentación a fin de poder expedir partes notariales si fuesen el caso a los registros correspondientes y además para poder exhibir su contenido según sea el determinado caso, no cabe duda que el notario público debe velar por el correcto uso de la fe pública la cual tiene en sus actuaciones, para no sólo guiar a los otorgantes, sino además poder configurar bien su labor ante la sociedad y sus relaciones.

Asimismo, la **función notarial** según Lama, se comprende como un acto en el cual el Notario Público, puede establecer mecanismo de seguridad al momento de otorgar una instrumento público que generará relevancia jurídica e impacto en la sociedad, por lo que dicha función debe ser practicada con la debida formalidad conforme amerite el acto en su despacho y con la debida diligencia a partir de agotar las vías de interrelación con los intervinientes (2014, p. 133).

Es importante lo que señala el autor, en la medida en que el Notario Público debe facilitar los mecanismos a sus colaboradores para que puedan hacer un examen exhausto del documento presentado por los usuarios que a diario acuden al despacho notarial, a fin de poder generar un ambiente de confiabilidad, certeza y sobre todo seguridad en los actos que este funcionario expida.

En referencia a la **competencia notarial** según Gálvez está dada por el ámbito espacial físico en el que el notario público ejerce su función notarial con idoneidad sabiendo éste que su función está delimitada por distritos notariales en los que sólo es de importancia su labor en las relaciones jurídicas que los otorgantes opten por celebrar (2014, p. 133).

Es de suma importancia lo señalado por el autor en la medida en que las actuaciones notariales tienen que ser ejercidas de manera eficaz en determinados espacios territoriales en donde el funcionario tenga dominio jurídico de las actuaciones que se puedan presentar ante su despacho notarial respectivo.

A su vez, Laferriere señala que la **competencia notarial** se da por la investidura del notario que tiene frente a la sociedad y las relaciones que ellos puedan tener, por consiguiente será de su alcance cualquier acto en la que la rogación de los otorgantes se haga de forma expresa ante su pertinente oficina para que pueda proporcionar los requisitos y procedimientos adecuados a fin de que el acto a celebrar cumpla con lo exigido por ley (2008, p. 133). Estableciendo que el notario público no puede actuar de oficio y su diligencia es imparcial en todo momento puesto que él es el encargado de velar por la debida formalidad del acto.

Asimismo con relación a la **competencia territorial** según Gálvez señala que está comprendida por el ámbito espacial físico en el que el notario público ejerce su función notarial con idoneidad dicha función está delimitada por distritos notariales en los que sólo es de importancia su labor en las relaciones jurídicas que los otorgantes opten por celebrar (2014, p.8) Se da en la medida en que las actuaciones notariales tienen que ser ejercidas de manera eficaz en determinados espacios territoriales donde el funcionario tenga dominio jurídico.

De igual forma, es importante señalar que la **fe pública notarial** según Gattari, la define como toda garantía e investidura que tiene un Notario Público bajo el amparo de emitir un determinado documento o legalizar cualquier otro que ha sido expuesto en su despacho, siempre que estos actúen dentro de su órbita, competencia y que sean a su juicio considerados auténticos, partiendo de la manifestación de los otorgantes y de los documentos que estos puedan tener otorgar ante él o sus colaboradores, (2011, p.308).

Importante lo señalado líneas arriba, puesto que muchas veces consideramos como ciertos y estáticos algunos documentos que ante el Notario Público se realizan, los cuales a lo largo del tiempo, previo acuerdo de partes o acudiendo a un órgano jurisdiccional pueden ser rectificadas, declarados nulos, por lo que el Notario no podrá tener responsabilidad alguna en la medida en que no sólo actuó de buena fe como su investidura así le obliga (Imparcial, diligente, etcétera) sino además, que en su labor documentaria, actuó siempre con la manifestación material de las partes, por lo que él protocolizó un determinado acto que las partes querían celebrar ante su

despacho.

Asimismo, es pertinente señalar que la **fe pública notarial** según Muñoz, la define como una potestad que debe tener todo Notario Público, el cual ha sido emanado por el Estado que le confiere dicha atribución, necesariamente para dar un carácter preventivo de la eficacia de los actos protocolares que emane y además de aquellos que puedan necesitar de su intervención para tener un negocio eficaz, por lo que dicha acción, debe ser motivada por parte del Notario Público en relación a los hechos que ante él consten y como una respuesta ante el requerimiento de sus servicios, actuando con la debida formalidad que el caso señale bajo norma (2010, p.36).

De considerable importancia lo señalado por el autor, en la medida en que no señala que el Notario además de guardar la formalidad según el caso presentado ante su despacho, tiene un carácter preventivo bajo la eficacia de los actos, en la medida en que al poder brindar su investidura de fe pública, podrá exigir que se le expongan los documentos que sean necesarios para la celebración de un negocio, constitución de una sociedad, etcétera, es decir que no debe ser interrumpido de poder observar o establecer una debida diligencia para el esclarecimiento de una afirmación que no pueda ser corroborada en el acto de suscribir el negocio expuesto ante él.

De igual forma, el **patrimonio** según Roitbarg (2012), es el conjunto de bienes de la persona los cuales pueden ser evaluados en un factor económico relevante para sus propietarios como por los posibles compradores, diciendo además que una persona puede configurar una masa de bienes con el objetivo de tener un resultado económico alto siempre y cuando dichos bienes hayan sido adquiridos con presupuestos lícitos y acorde con el ordenamiento jurídico en donde sea inalienable el derecho de propiedad (p.107 -109).

Relacionando el patrimonio con la debida legitimación para actuar referente a la disposición de un determinado bien, puesto que el derecho de propiedad debe ser disponible por el titular bien para su uso, disfrute, administración y todo lo referente a su libre disposición en un correcto tráfico mercantil.



A su vez, para Acero el **patrimonio** es un conjunto de bienes son susceptibles de una estimación económica y además se puede inmiscuir en esta denominación a los derechos y obligaciones que puede tener un sujeto que a su vez tiene relaciones jurídicas de utilidad económica que deben estar enmarcadas dentro del ordenamiento jurídico legal (2013, p.90). Por consiguiente es importante que los bienes y sus relaciones jurídicas que puedan desprenderse deben entender como un incremento en el capital de una persona.

El **principio de fe pública registral** según Gonzales (2012), señala que es la publicación ininterrumpida de aquellas situaciones jurídicas que se pueden plasmar en determinados instrumentos a fin de que el Estado produzca un alto grado de información, certeza y difusión del mismo, respecto de terceros con el fin de tutelar algunos derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos, siendo la publicidad registral de interés general, en la medida en que el público puede conocer los datos que se incorporan al registro de cada bien (p. 123).

Es decir que un tercero que no tuvo la capacidad de diligencia permanente frente a un acto de disposición que iba a celebrar, no pudiera alegar que desconocía de una determinada garantía respecto al bien inmueble ya que tuvo siempre la oportunidad de realizar una debida diligencia antes de tomar la decisión de celebrar un negocio jurídico.

A su vez, el **principio de fe pública registral** según Tarazona, se materializa cuando se protege de su derecho adquirido a un tercero registral sobre la base de la información que en el registro posibilita, siempre que se cumpla con lo condicionado por la norma estipulado en la norma, relacionándose con el principio de legitimidad cuando se da protección al tercero contrayente con la información que proporcionó en registros y con el principio de publicidad registral puesto que el tercero protege su adquisición en lo que el registro le señala. (2010, p.159).

Es desde esta arista que la fe pública registral resulta de gran importancia frente al derecho protegido del tercero el cual baso su inscripción sobre la información sucesoria que se

encontraba en el registro pertinente proporcionaba, teniendo en todo momento la presunción de legalidad como herramienta de defensa frente a posibles vicios que puedan suceder en el tiempo de su derecho.

Asimismo el **principio de fe pública registral** según Campos, es aquel principio que propende al amparo de los terceros de buena fe que obtuvieron un derecho sobre la base de la información otorgada por el Registro y lo han anotado debidamente en forma de inscripción basando la misma en la conjetura de la legalidad y formalidad que requiere nuestro sistema registral, teniendo el Registrador Público que exteriorizar la publicidad registral en vía de una rogación con aparente amparo legal y formalidad cumplida bajo el precepto notarial oportuno (2011, p.39).

En este sentido, el aporte es significativo puesto que los asientos registrales siempre deben estar debidamente motivados cumpliendo con la formalidad requerida para generar la debida certeza de lo adquirido como mecanismo de seguridad jurídica, por lo que el Registrador Publico no sólo debe basar su examen formal en lo que consta inscrito, sino que puede agotar todos los alcances tecnológicos que estén a su disposición a fin de poder ejercer una debida e idónea calificación registral de un determinado acto, para que este pueda gozar una seguridad registral idónea y motivada.

A su vez, es preciso señalar que la **seguridad registral** según Gonzales, es una garantía del sistema nacional de los registros públicos, facultando a los administrados contar con un ordenamiento registral que pueda brindar predictibilidad, certidumbre y legitimidad, a fin de poder confiar en las decisiones y actuaciones de los registradores frente a una rogación presentada, debiendo hacer el registrador público un discernimiento crítico acerca de la legalidad de los actos cuya publicidad sea solicitada (2011, p.285).

En ese sentido, se debe entender que la seguridad registral no sólo es invocada por ley, sino que debe ser entendida como una obligación de hacer, es por ello que el tercero de buena fe, no sólo

debe tener esta inscrita probando que su adquisición fue inscrita, sino además, debe tener el ánimo de una debida diligencia al momento de celebrar la adquisición y no esperar que la norma sólo por la inscripción de su derecho, le dé la investidura ya invocada, a fin de generar un tracto sucesivo idóneo y perfecto.

De igual forma la **seguridad registral** según Feria, se impone en la mayoría de los casos por técnicas de política legislativa, en la medida en que en ocasiones se considera preferible que prime la simple apariencia sobre la realidad jurídica, teniendo como prioridad que el registro sirve para favorecer a los terceros de buena fe, es decir aquellas personas que adquieren un derecho, guiándose sobre lo que consta inscrito y publicitado en dicho registro, basando su adquisición como válida, duradera y transferible en el tiempo por cuanto tiene la apariencia de haber sido adquirida de forma correcta, (2012, p.285).

Es por ello, que nuestro sistema registral, necesita claramente que la seguridad dinámica y estática, estén presentes siempre en todo negocio jurídico, puesto que preferir a una por encima de la otra sería un error respecto al derecho del otro, puesto que el adquirente de ayer es el propietario de hoy, partiéndose de ese punto, no podría existir un debido tráfico comercial en disposición de un bien inmueble si el acto originario sufrió un error o vicio al momento de constituirlo, es en ese sentido que necesitamos de otros instrumentos para poder brindar la debida seguridad registral.

Asimismo, es importante señalar que la **calificación registral** según Álvarez, debe coadyuvar a la legalidad integral de una inscripción registral, dándoles un protagonismo transcendental a los registradores públicos en su ejercicio de interpretar las leyes en sus actuaciones, siendo el registro algo más que una simple traslación de contratos o posesión de derechos, determinando la idoneidad formal y la naturaleza del derecho constituido, inscribiendo el título presentado por el otorgante con las garantías técnicas y requisitos previos (2010, p.28).

Por consiguiente, tenemos que mediante la calificación registral, el registrador público en pleno uso de sus funciones realiza el estudio de los documentos presentados y su coexistencia con los antecedentes registrales, sirviendo como un filtro que deben pasar los contratos en forma previa a su debida inscripción para que se haga cognoscibles a terceros y éstos puedan gozar de una seguridad que desprende de la publicidad registral.

De igual forma, la **calificación registral** según Morón, es la participación del Registrador Público en la determinación de inscripción de un determinado acto, el cual tendrá efectos jurídicos entre las partes y podrá ser debidamente publicitado, por lo que no solo debe guiarse por el cumplimiento de un debido tracto sucesivo, y demás principios, sino además, que de ser posible, el Registrador Publico puede agotar las vías tecnológicas para poder determinar la titularidad real de un bien, su estado civil, sus anotaciones personales, es decir, puede extender sus funciones a interconectarlas con las demás oficinas de la administración pública, (2011, p.289).

De suma importancia lo expresado por el autor, en la medida en que no sólo trata de ilustrar que el Registrador Público, puede extender sus funciones a remitir informes, solicitudes de confirmación de un predio en vía catastro, etcétera, por lo que su función no solo gozaría de una debida motivación, sino además que podría configurarse en una aparente exactitud al momento de otorgar un derecho patrimonial a una persona que persigue el mismo, irradiando una armonía entre las instituciones públicas y el administrado, teniendo como consecuencia inmediata confiabilidad en el registro, y mayores herramientas tecnológicas que coadyuvan su labor encomendada por parte de la Superintendencia.

De igual forma, es pertinente mencionar que la **rectificación registral** según Ávila (2012) se da en cuanto al despacho registral del funcionario pertinente, se presentan documentos protocolares de los cuales se entienden que son válidos y guardan conexión con el título archivado en el que él se hace referencia, asimismo la rectificación registral se expedirá como un nuevo asiento en la partida ya creada y servirá como un antecedente de calificación a un acto a futuro por parte de un tercer funcionario registral u otro que sea motivado de interés (p. 45).

De suma importancia lo señalado por el autor líneas arriba, en la medida en que cuando se puede extender una rectificación registral por motivación de algún legitimado, se tendrá a bien guardar la conexión de los hechos que en el acta se detallen, si la titularidad se vio cambiada en el tiempo, y sobre todo si no existe ningún título pendiente o medida cautelar que tenga un derecho pendiente inscribible o un bloqueo preferente a un tercero, por lo que el Registrador es el encargado principal de guardar la legalidad de la inscripción y observar el error que en su momento se pudo producir en un despacho registral, y la subsanación es de interés de las partes.

Asimismo, se tiene a bien señalar que la **inexactitud registral**, según Cárdenas (2012), está orientada cuando se exista un desacuerdo entre lo registrado y la realidad extra registral, por un error cometido en un asiento de inscripción registral en donde el Registrador Público no haya advertido dicha omisión, en su labor diario registral, por lo que se deberá ingresar al título archivado pertinente a fin de poder observar el error advertido y poder realizar la rectificación de oficio y despacharlo en diario como cualquier otro título (p. 92).

Si bien es cierto, guarda una efímera diferencia con la rectificación registral, la inexactitud es cuando el Registrador por error y omisión no ha cumplido con el llenado de cualquier dato esencial para la publicidad de un determinado asiento, puesto que, no ha tenido la debida diligencia en ese momento y ha podido incurrir en un error registral, acto que deberá ser rectificado siempre y cuando pueda verse el título archivado que debe obrar en el registro de propiedad inmueble pertinente a fin de poder exteriorizar una publicidad registral adecuada.

Además, es relevante señalar que la **relación jurídica y sus efectos**, según Roitbarg (2012) cuando dos o más agentes de derecho capaces y legitimados se juntan para la realización de un determinado acto lícito, que tendrá una consecuencia jurídica importante, que parte del deseo del otorgar un derecho de propiedad a un adquirente se desencadena el compromiso de cumplir con una obligación del pago a fin de conseguir la configuración de un derecho de propiedad favoreciendo al adquirente, configurándose la perfección del acto jurídico y su relación jurídica (p. 39 - 40).

En las relaciones jurídicas deben ser celebradas con la formalidad correcta y sobre todo con la honestidad de sus integrantes al coadyuvar con la función notarial o administrativa según el caso, además las obligaciones que del contrato se pacten, deben ser precisas a fin de no caer en errores ni conflicto judiciales, lo cual a lo largo del tiempo desacelera el flujo normal de la actividad comercial del territorio en donde se desarrollan los agentes.

Asimismo, es importante señalar que la **relación jurídica y sus efectos**, según Bernuy (2010) existe cuando los participantes de un determinado negocio jurídico sienten la necesidad de perfeccionar el mismo ajustándolo a la formalidad pertinente según el territorio en donde se encuentren, por lo que a partir de una armonía entre las partes, acuden a un funcionario correspondiente a fin de asesorarse y poder culminar el trámite legal pertinente, para ella no solo, se debe tener en cuenta que dicha relación debe ser ajustada a norma, sino además, que ha debido ser concebida en un ambiente de “buena fe”, (p. 180).

Importante lo señalado por el autor, en la medida en que los efectos de un determinado negocio jurídico, deben ser enmarcados de acuerdo a la voluntad de las partes, estos deben ser deseados por los mismo, y de acudir a un determinado funcionario, éste tiene la responsabilidad de informar cualquier eventualidad antes de la suscripción del documento, puesto que, se entiende que dicho sujeto es el más enterado en el tema y tiene una investidura conferida por el Estado para poder, orientar, guiar y coadyuvar al perfeccionamiento de cualquier instrumento protocolar.

Asimismo, es de importancia señalar que la **eficacia de la publicidad registral**, según Moisset (2015) se da en cuanto se genera a partir de un documento inscrito previa divulgación de hechos susceptibles a producir efectos jurídicos relevantes, el interés general de éste aumenta y se interrelaciona con el principio de buena fe, puesto que se hace de conocimiento público la existencia de derechos frente a terceros (p. 59)

El autor ha hecho referencia líneas arriba es declarativa, en la medida en que sirve para reforzar la buena fe de las sujetos derechos que actúan en la concretización de un hecho relevante y hacen conocer sus derechos frente a los demás, para que dichos efectos puedan ser reconocidos por los demás, a fin de no sólo preservar su derecho frente a otro sino que la exteriorización podrá servir como un principio de buena fe frente a un proceso o acto en donde éste principio sea requerido.

Asimismo, la **eficacia de la publicidad registral**, según Torres (2011) puede vista en la exteriorización de un documento formal, que en su contenido tendrá datos básicos y exactos sobre el bien, precio, intervinientes, y otro que se puedan creer por necesario inscribir y publicar, a fin de que a partir de dicha divulgación en el sistema, los demás sujetos de derecho puedan efectuar un análisis mucho más amplio del estado del bien, gravámenes, etcétera, a fin de no poder alegar que se publicitó mal dicha partida registral, y otro caso de igual índole. (p. 60)

De sumar importancia lo señalado por el autor líneas arriba, en la medida en que muchas veces al no tener idea de cómo está legalmente documentada una propiedad, tenemos que acudir a solicitar un certificado literal del bien que esta afecto por nuestro interés, por lo que si la publicidad registral es exacta, idónea, y sobre todo confiable, el usuario podrá tener una mejor visión del bien que va a adquirir, y supondrá como cierta su posible negocio jurídico en forma de transferencia puesto que ya se aseguró de realizar una debida diligencia como comprador.

Resulta relevante mencionar que el **principio de tracto sucesivo**, conforme a Miraglia (2012) es cuando se tiene como un principio fundamental de todo procedimiento registral, en la medida en que trata de la cadena de transmisiones que se puede producir en modo continuo por parte de un historial de un predio, siendo este orden cronológico, exteriorizado en la publicidad registral solicitada, todo ello se debe atender con la pronta celeridad y la formalidad que fuese necesaria (p. 87).

De acuerdo a lo señalado por la autora, la partida electrónica de un bien determinado predio podrá sufrir alteraciones, como disposición del mismo, siempre y cuando se logre determinar el correcto orden de rogación y verificación de traslados notariales que pudiesen ser materia de calificación, en la medida en que como se observa, de un mismo título pueden suscitarse dos o tres actos inscribibles según sea el caso y según lo hayan acordado las partes de un determinado negocio.

Es conveniente señalar que el **principio de rogación o instancia**, según Nimanco (2015) se da en cuanto se entiende como una solicitud inicial que puede ser emitida por un determinado administrado que acude al ente registral bajo petición de un determinado acto inscribible, que guarde la formalidad en todo momento y que sea coherente con las normas y leyes que actúen bajo su territorio, asimismo, éste principio es de instancia en la medida en que sin él no se puede originar la calificación ni inscripción de un determinado derecho puesto que mediante la solicitud de ruego se origina todo el procedimiento registral (p. 37).

De gran importancia lo señalado por el autor, en la medida en que al ser un principio de rogación bajo la muletilla de una solicitud, el Registrador deberá tener en cuenta que su acción de inscribir siempre acude motivada con el amparo de ruego del administrado, por lo que es de una labor ética y laboral ejercer las debidas diligencias para con los documentos presentados y con la actuación del usuario, que siempre acude al registro con la confiabilidad que éste le puede garantizar, para preservar su derecho adquirido, frente a otros.

Por último es importante definir el **principio de legitimación registral**, según Soria (2016) este principio nos señala que todo lo que conste en el registro se presume válido hasta que no se demuestre lo contrario judicialmente, por lo que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen determinados efectos y sobre todo legitiman al titular registral para actuar empoderado de un derecho primordial frente a los demás sobre un determinado bien inscribible (p. 13).



De acuerdo con el autor, este principio faculta a un tercero que adquirió un determinado derecho basándose en la guía única y cronológica del registro como fuente primordial de validez para adquirir determinada propiedad, siendo además que presumió válida y exacta su compra, deberá tener la investidura de tercero de buena fe, en la medida en que su interés fue basado en lo que decía el registro y su adquisición paso el filtro notarial que garantiza la buena fe los otorgantes.

Por consiguiente, la **nulidad** conforme lo señalado por Polanco, es cuando se da la ineficacia automática, total y original del negocio concreto y de las consecuencias jurídicas de las que se pueden desprender del mismo considerando que en dicho negocio no se ha llegado a estructurar válidamente o que se abarquen manifestaciones que no cumplan con requisitos de licitud por infringir lo dispuesto en nuestro sistema jurídico (2013, p.171). Importante lo señalo ya que se entiende que la nulidad es el supuesto más riguroso que se ajusta a un acto que no cumplió con la debida formalidad que se le exigía por ley.

Resulta de igual importancia lo señalado por Gálvez, respecto a la **anulabilidad** de la cual puede ser interpuesta por la parte afectada con la debida causal que amerita, resaltando además que la diferencia de un acto nulo que no genera efectos deseados por las partes, el anulable produce efectivamente efectos direccionados, ya que a simple vista contiene todos los elementos constitutivos exigibles, sólo que algunos de estos elementos pueden estar afectados por vicio fundamental, trayendo como consecuencia la anulabilidad del acto (2008, p.41).

De mucha importancia lo señalado por el autora, en la medida en que deja claro que muchas veces los actos que adolecen de anulabilidad, en primera instancia surgen generando un total efecto jurídico pero con la acción de anulabilidad acción de anulabilidad sus efectos que produjo desaparecen desde su nacimiento, señalando además que las causales de anulabilidad serán siempre expresas no dando pie a una anulabilidad implícita.

Es de gran relevancia señalar que respecto a la **invalidez**, según Castro menciona que constituye la suposición principal y peculiaridad de la ineficacia del acto jurídico cuando la ley lo priva de

sus efectos normales siendo recurrente la falta de manifestación de voluntad la cual es contraria al ordenamiento jurídico, siendo la invalidez un momento estático del negocio jurídico (2011, p.59). Es de importancia comprender que la invalidez siendo la ineficacia producido por vicios propios del acto, el cual dejará de producir sus efectos.

De acuerdo con Huanca, respecto a la **validez** nos señala que es aquel acto que reúne todo los requisitos sustanciales englobando a los generales y específicos señalados por ley y que éstos se encuentren libres de alguna imperfección que pueda afectarlos. (2010, p.86). En ese mismo orden de ideas se establece que la validez del acto se da por una debida autorregulación de conductas teniendo al ordenamiento jurídico como principio de las mismas.

Del mismo modo, en relación a la **ineficacia** según nos recalca Ninamancco, son aquellas deficiencias en que incurren los actos celebrados, los cuales pueden tener fundamento por incurrir en el déficit de algún elemento del acto jurídico o también por un defecto en tiempo posterior a la realización del acto jurídico celebrado (2014, p.77). Sobre la base de lo ya mencionado que resaltar que el defecto posterior de la celebración del acto impiden que se puedan cumplir con los efectos jurídicos deseados por los contratantes.

Con respecto a la **eficacia** según Espinoza, se configura cuando el acto celebrado entre las partes genera a su vez determinadas consecuencias de relevancia jurídica tangibles generando disposición y reconocimiento de derechos que se dispusieron en el acto inicial. (2008, p.235). En relación a lo ya estipulado, es de mucha importancia señalar que la eficacia del acto siempre conlleva que se dispongan una serie de consecuencia y relaciones jurídicas que podrían ser objetadas en un proceso pertinente.

De igual modo, la **sociedad de gananciales** según Alca y Huerta, (2011) muestra como los cónyuges forman una asociación en la que integran un régimen económico, agrupados para favorecer intereses entre ambos y lograr lucros compartidos con el fin de poder tener un aumento en los bienes gananciales de los cuales son titulares teniendo siempre una personalidad jurídica

y afrontando juntos posibles consecuencias jurídicas que de la obtención del bien (p. 210).

Por tanto, es muy importante lo que se ha señalado líneas anteriores en la medida en que la esencia de la sociedad de gananciales es prosperar económicamente ayudando al desarrollo no solo de sus miembros sino muchas veces al de la sociedad que los rodea.

Para Lledó, Ferrer y Torres (2014) sobre la **sociedad conyugal** nos señala formada desde la celebración válida de un matrimonio contiene en su ámbito patrimonial activos y pasivos de los cuales los cónyuges son responsables de administrar con debida responsabilidad y sin perjudicar los intereses de ellos mismos a fin de poder incrementar sus bienes y poder lograr una masa hereditaria razonable (p.323)

Es de suma importancia lo que señala el autor puesto que muchas veces no sólo se perjudican los cónyuges sino que además sus efectos recaen sobre los posibles herederos que ven en menoscabo su masa hereditaria, partiendo no sólo en un aparente desamparo por parte de los progenitores, sino que, al perjudicar la cuota ideal deseada por los mismo sobre la masa hereditaria, podrían accionar judicialmente, generado un menoscabo en el trafico jurídico de los bienes, siendo ésta una consecuencia de la no participación de un miembro de la sociedad conyugal frente a una acto de disposición de un bien inmerso en la sociedad de gananciales.

### **Marco jurídico sobre la transferencia de bienes inmuebles para el Perú**

La transferencia de bienes muebles siempre acarrea no sólo suponer por cierto lo inscrito y exteriorizado en un asiento registral o una ficha de certificado literal, sino además se debe realizar conforme a lo estipulado en la formalidad pertinente por cada documento, su validez, los datos inmersos, y además como fueron inscritos en su momento, puesto que al no contar con un sustento documental no podrían darse por ciertos.

Es por ello, que respecto a los datos del asiento registral, su validez, su confiabilidad y además su exteriorización, debemos tener en cuenta lo señalado en el Reglamento de inscripciones de Registro de Predios, en su “Artículo 93 – Transferencia de propiedad: Nos señala que en el asiento de la compra venta se determinara la forma de pago, y si existe un restante se formalizará la hipoteca correspondiente”. Dejando constancia que no sólo se publicita el derecho de propiedad sino además las posibles afectaciones, cargas y/o gravámenes que puedan existir referente al bien inmueble materia de adquisición.

Asimismo es importante señalar que el ya citado reglamento guarda interrelación con la Ley N° 28294 - Ley que crea el sistema nacional integrado de catastro y su vinculación con el registro de Predios específicamente con el “Artículo 18.- La información que muestra el registro de predios está respaldada por la información catastral correspondiente” y el “Artículo 19 – Interconexión de las oficinas de los notarios: Antes de intervenir en cualquier acto jurídico sobre predios, deberá verificar en el registro de predios a través de interconexión si el titular de los derechos transferidos es el mismo que figura en el registro de predios.”

Los artículos mencionados líneas arriba son de muchas importancia en la medida en que el primero nos señala que toda información que se pueda exteriorizar y publicitar en el registro está respaldada por un sustento técnico, material y sobre todo logístico comprendido en el despacho catastral municipal en donde se ubique determinada propiedad, denotando ello que toda inscripción no contará con vicios de superposición u otras anomalías que puedan hacer creer que el registro se generó de forma incorrecta o manera fraudulenta.

Asimismo, el segundo artículo menciona, nos señala que el Notario Público pueda agotar las vías que le sean conferidas en su labor notarial, a fin de ejercer una adecuada extensión de un determinado instrumento público que le sea solicitado en su despacho, generando un ambiente de confiabilidad entre los usuarios que acuden a sus servicios, para poder garantizar la sostenibilidad legal del documento protocolar realizar y asimismo a poder dar una formalidad plena en todo lo concerniente a la legalidad y certeza de lo que en su momento está siendo presto de negocio jurídico en este caso una propiedad inmueble perseguida por el adquirente.

De la misma forma es importante señalar el Texto Único Ordenado Del Reglamento General de Registros Públicos: “Publicidad Formal: El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.” y el “Principio de legitimación: Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.”

Asimismo, la Constitución Política del Perú, nos señala en su “Artículo 2 Toda persona tiene Derecho - Inciso 16: A la propiedad y a la herencia”. Por ello al ser un derecho fundamental de toda persona, a poder adquirir un bien determinado sea por conveniencia, nivel de adquisición o necesidad, se debe priorizar que dicha adquisición se enmarque en un nivel de certeza de titularidad por parte de los transferentes.

Por último, es importante señalar lo que suscribe nuestro Código Civil en su “Artículo 2011: Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellas, de sus antecedentes y de los asientos de los registradores públicos”.

Es decir, si el Registrador advierte que no se ha tenido la formalidad pertinente, deberá realizar la observación registral conforme a sus alcances y solicitar la aclaración pertinente para el caso establecido, ya que una función de su despacho registral es velar por la formalidad, legalidad y todo lo referente al traslado que se visualiza en su despacho, asimismo en la práctica diaria se denota que el registrador puede solicitar una prórroga ante la jefatura correspondiente a fin de que pueda realizar un tipo de interconexión entre otras oficinas a partir de poder determinar la legalidad o viabilidad de un documento que pueda tener a la vista y que no esté claro por él.

## **Marco jurídico sobre la transferencia de deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el Perú.**

La consignación de un correcto estado civil del ciudadano frente a la transferencia de un bien inmueble, es crucial para poder realizar el correcto tracto sucesivo del mismo y tener una confiabilidad no sólo en el acto prestado sino además en las posibles consecuencias jurídicas que partirán de un acto inicial de adquisición frente a un tercero de buena fe, es por ello que de incurrir en un error material o de calidad del bien inmueble, se debe agotar la vía de rectificación del mismo, antes de ser transferido frente a un despacho notarial.

De la misma forma, es importante señalar que el Notario Público, puede advertir dicho error en la consignación errónea de un estado civil por parte de uno de los otorgantes, ya que bastaría con cotejar el certificado literal de un predio y compararlo con la información de RENIEC para poder determinar una diferencia en la calidad de bien, pero al no contar con una plataforma de fácil acceso, en tiempo real, y con la información cierta sobre el estado civil de cada ciudadano, el Notario Público, podrá extender a solicitud de parte (Transferente) una rectificación en vía de acto protocolar teniendo en consideración lo siguiente:

Lo que invoca al Reglamento de inscripciones de Registro de Predios – “Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien: Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición. Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

Este artículo es claro, y guarda relación el artículo 85 del mismo reglamento – “Rectificación amparada en documentos fehacientes: Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.”

De la misma forma es importante señalar el Texto Único Ordenado Del Reglamento General de Registros Públicos: “Principio de fe pública registral: La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

Asimismo, sobre el mismo Texto Único Ordenado Del Reglamento General de Registros Públicos, el “Artículo 46: Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”. Guarda relación con lo ya mencionado líneas arriba, en la medida en que el tercero de buena fe siempre y cuando cuente con una inscripción motivada, no puede ver perjudicada su propiedad ante una eventualidad de anulabilidad del acto celebrado que dio origen a su compra.

Asimismo es de suma importancia mencionar que nuestro Código Civil, en su Artículo 315, expresa claramente lo siguiente: “Para disponer de los bienes sociales o gravarlos se requiere de participación de marido y mujer, excepto la adquisición de bienes muebles.” Guardando relación específica con el tema de nuestra investigación, puesto que la disposición del bien inmueble social se debe realizar por la sociedad conyugal en su conjunto, salvo que claro, pueda existir un poder por escritura pública en el que una de los miembros faculte a otro sujeto a intervenir en el acto de disposición que se realizará en despacho notarial según convengan las partes.

Es necesario precisar que muchas veces, el Notario Público en la práctica de sus funciones notariales, directamente o a partir de sus agentes miembros de su despacho, exigen la vigencia de poder de fecha de expedición cercana al acto de disposición celebrado para no sólo constatar la facultad del apoderado sino además ver la vigencia en tiempo del mismo, puesto que se encuentra siempre propenso a cualquier tipo de falsificación documentaria por parte de algunos usurarios traficantes de terrenos.

Por último, es necesario precisar que si el acto de disposición de una bien social fue celebrado por una parte de la sociedad conyugal y este error no fue advertido por Notario Público ni por el Registrado Publico competente, estaríamos frente a un caso de anulabilidad, basando lo dicho en el Código Civil – “Artículo 221, inciso 1) Por vicio resultante de error, dolo”.

### **Marco jurídico sobre labor notarial en el Perú.**

Si bien es cierto, una determinada acción del Notario Público, muchas veces nos garantiza la validez y certeza de un acto, ésta puede estar empañada por alguna artimaña respecto a la comparecencia en un acto en específico, si dicha acción no es advertida en su oportunidad, no sólo afecta al Notario Público sino además al Registrador Público, y a los sujetos de derecho que se ven afectados por las consecuencia e implicancia jurídicas que del documento se presenta.

Es de suma importancia señalar la citado en el Decreto Legislativo N° 1049 (Decreto Legislativo Del Notariado) - Artículo 19.- “Derechos del Notario: d) Negarse a extender instrumentos públicos contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres; cuando se le cause agravio personal o profesional y abstenerse de emitir traslados de instrumentos autorizados cuando no se le sufrague los honorarios profesionales y gastos en la oportunidad y forma convenidos.”

En este caso en específico si el Notario Público hubiera tenido en su poder una plataforma institucional emitida por la RENIEC a fin de brindar los datos en tiempo real referente al estado civil de cada ciudadano, dicho Notario podría negarse a extender determinado instrumento



público, por ir en contra a la Ley, al no intervenir un miembro de la sociedad conyugal en la transferencia de un bien social.

Es de importancia señalar que existe una interrelación con el Artículo 54 (De la misma Ley mencionado líneas arriba) - “Contenido de la Introducción La introducción expresará: a) Lugar y fecha de extensión del instrumento. b) Nombre del notario. c) Nombre, nacionalidad, estado civil, domicilio y profesión u ocupación de los otorgantes; seguida de la indicación que proceden por su propio derecho”

Puesto que al momento de señalar la manifestación del otorgante referido a su estado civil, el Notario Público actuando en todo momento de su investidura de buena fe, podrá agotar los medios tecnológicos necesarios para poder cotejar y comparar lo dicho por dichos sujetos de derechos a fin de poder tener claro el estado civil de cada participante y su relevancia en el acto de suscribir, siendo éste mecanismo de suma importancia para poder establecer rectificaciones de calidad del bien en un momento oportuno y otorgar la seguridad de que el acto no tendrá vicios de formalidad que son pertinentes para establecer la correcta publicidad registral.

### **1.3. Formulación del Problema**

Formulación del Problema, para ello es importante señalar que según Hernández, Fernández y Baptista (2014), es colocar la debida atención la idea transcendental de la investigación, puesto que la misma se pretende investigar con relación a eso el fenómeno del cual radicará nuestra investigación tendremos que las herramientas necesarias a fin de poder desarrollar un análisis del tema a estudiar (p. 358).

#### **Problema General**

¿Qué efectos jurídicos se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016?

## **Problemas Específicos**

- ¿Qué acciones se deben implementar dentro del registro de personas naturales de la SUNARP en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables?
- ¿Cómo la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana?

### **1.4. Justificación de Estudio**

El presente estudio surge como una respuesta a la necesidad de instaurar un sistema en línea, tiempo real a fin de poder realizar una correcta calificación del estado civil de los otorgantes ante Notario Público, a fin de que la investidura de la fe notarial se pueda impartir idóneamente y con la eficacia e inmediatez correcta, puesto que la responsabilidad de éste funcionario es realmente importante en la sociedad, al tener además como base el artículo 54 del Decreto Legislativo 1049 Ley del Notariado en el cual se dice que el Notario Público, en la introducción del cuerpo de instrumento público a celebrar, debe mencionar el estado civil del otorgante, teniendo una gran responsabilidad al momento de declarar la manifestación del mismo como soltero, casado, por lo que, debería tener las herramientas suficientes para que pueda ejercer una función exacta respecto del estado civil de los otorgante, a fin de no perjudicar a un tercero contrayente.

Es importante señalar que al respecto, Álvarez (2010) indica que en nuestro país el Estado predica un registro con aparente efectividad estableciendo que la realidad tiene como resultado la expropiación de un derecho patrimonial, por el simple hecho de la inscripción de la titularidad de un propietario que dice tener un derecho material y jurídico frente a un agente contratante, señalando que el registro no crea la pertenencia del bien, sino que sirve como un mecanismo

para poder reconocer, preservar y ayudar a la propiedad a la que se beneficia con una aparente certeza (p. 179 - 180).

Por tanto, se evidencia que nuestro registro no otorga un derecho de propiedad en sí, sino que solo cumple con la publicación de actos inscribibles referidos al mismo, dejando constancia que el objeto de la propiedad y sus formas como fueron adquiridas, pueden ser demandadas con el transcurrir del tiempo siendo un derecho totalmente exigible, si se encuentra algún tipo de defecto e imperfección en un acto originario que desencadena una consecuencia jurídica.

Asimismo, es notable señalar que al respecto Alca y Martínez (2010) señalan que en el sistema registral existe una falta de actualización automática del estado civil de cada sujeto de derecho genera una incorrecta publicidad registral del titular del derecho frente a un tercero de buena fe, puesto que no contamos con un sistema de registro personal actualizado en tiempo real de cada otorgante, por lo que al existir esta problemática la inseguridad jurídica en el flujo comercial crece en demasía generando no solo una inseguridad jurídica, sino además un daño frente a un derecho económico, al no realizar la participación en el acto jurídico de transferencia de la otra parte de la sociedad conyugal transferente (p. 66 - 71).

La falta de acción y conexidad de nuestras entidades administrativas y notariales, pueden desembocar no solo en la resolución de nulidad de un acto jurídico, sino que además pueden generar un mayor costo a la población al tener que realizar un aparente procedimiento de rectificación de partida registrales, además es muy importante que en la celebración de un acto no se incurra en una afectación patrimonial y económica de ninguna de las partes, para que dicho acto no adolezca de ningún vicio de nulidad y anulabilidad con el transcurrir del tiempo.

Por lo tanto, la importancia jurídica que recae sobre la base de la presente tesis, es que plantearemos posibles soluciones para darle una fin a la problemática de la incertidumbre jurídica respecto a la incongruencia del estado civil de una sociedad conyugal, que tiene en su haber bienes inmuebles con una incorrecta publicidad registral, partiendo de ese punto, se

generan actos de libre de disposición que involucran a terceros, los cuales están inmersos en una relación jurídica insegura pero que ven amparados su derecho en la investidura de la publicidad registral a su favor y de la supuesta seguridad registral que se dio a consecuencia de una actuación notarial.

Un aspecto relevante en la investigación se da en la medida en que siempre el objetivo será algo que demostrar con el transcurso de nuestro proceso de investigación, dado que un objetivo según Hernández, Fernández y Baptista (2014) señala que es el estudio manifestado con claridad, puesto que servirá como parámetro para que el aporte no se desvíe en el proceso de la investigación y debe ser susceptible de alcanzar (p. 37). Por tanto, en el contexto de la presente investigación se tiene como principales objetivos los siguientes:

### **1.5. Supuestos u Objetivos de trabajo**

El **Supuesto** según Hernández, Fernández y Baptista (2014) señalan que son los remedios inmediatos al problema en el que radica nuestra investigación, dando posibles soluciones a las mismas producto del desarrollo de nuestra tesis (p. 104). Es decir será lo que se quiere demostrar con la presente investigación:

#### **Supuesto General**

La deficiente consignación del estado civil de los cónyuges en las transferencias de bienes inmuebles, viene ocasionando la inseguridad jurídica de dichos bienes y un tráfico comercial con vicios de anulabilidad.

#### **Supuesto Específicos**

- Integrar la anotación en forma de inscripción del matrimonio celebrado ante funcionario correspondiente, en la ficha de registro personal la sociedad conyugal formada, a fin de

garantizar el correcto estado civil real de los bienes inmuebles, para su correcto tratamiento mercantil.

- La incongruencia material se relaciona significativamente con la deficiente consignación del correcto estado civil de las personas, desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.

El **objetivo** será algo que demostrar con el transcurso de nuestro proceso de investigación, dado que un objetivo según Hernández, Fernández y Baptista (2014) señala que es el estudio manifestado con claridad, puesto que servirá como parámetro para que el aporte no se desvíe en el proceso de la investigación y debe ser susceptible de alcanzar (p. 37).

Por tanto, en el contexto de la presente investigación se tiene como principales objetivos los siguientes:

### **Objetivo General**

Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016.

### **Objetivos Específicos**

- Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyuges con relación a los bienes registrables.

- Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.

## **II. MÉTODO**

## 2.1. Diseño de la Investigación

En la presente investigación cualitativa, se hará uso de una concepción global descriptiva de los datos o información recolectada desde la perspectiva o experiencia de las intelecciones biográficas que se desarrollan en una tesis de derecho en donde prevalece el análisis doctrinal y normativo del derecho nacional, asimismo resulta preciso establecer conceptos y realizar entrevistas y corroborar los supuestos planteados a partir de los problemas formulados.

Es desde esta perspectiva que Behar indica que, “El método cualitativo se sustenta en un ejercicio riguroso de análisis, interpretación e integración de los hallazgos de estudio, que está direccionado a fortalecer los conocimientos de una disciplina al documentar las evidencias científicas que orientan su práctica regular” (2008, p. 109).

Hernández, Fernández y Baptista (2014) señalan que es la dirección en donde se pueden trazar el esquema de la dirección de la investigación, para llegar a un propósito trazado, el cual debe ser un logro del conocimiento determinado (p.15).

Por último, desde la perspectiva de Arias “El método cualitativo se sustenta en un ejercicio riguroso de análisis, interpretación e integración de los hallazgos de estudio, que está direccionado a fortalecer los conocimientos de una disciplina al documentar las evidencias científicas que orientan su práctica regular” (2011, p. 50).

### Tipo de Investigación

La presente investigación es de **tipo básico**, se desarrolla sobre la base de un determinado objeto en razón de un determinado objeto en relación con los diversos aportes jurídicos utilizados dentro del contexto de las implicancias y efectos jurídicos en la transferencia de bienes inmuebles, en relación con el estado civil dentro de la sociedad conyugal.



Por último, el tipo básico es concebido como parte de una tarea que se denota o sustenta en la averiguación de la inserción de conocimientos recientes en el campo del proceso investigativo (Carrasco, 2006, p.5).

El presente diseño es **Teoría fundamentada**, a su vez Hernández, Fernández y Baptista (2014) señalan que este diseño tiene como finalidad generar o descubrir una teoría. Su objetivo principal es la construcción de un esquema de análisis con altos niveles de abstracción sobre un fenómeno social específico (p. 494).

## **2.2. Método de Muestreo**

Conforme a su relevancia y conexión directa con la información de las entrevistas y para desarrollar los objetivos planteados en la presente investigación, se tiene a bien destacar la importancia de las siguientes resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la Zona Registral de Lima:

- Resolución N° 589-2015-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 032-2015-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 1568-2017-SUNARP-TR-L
- Resolución N° 278-2018-SUNARP-TR-L

## **Caracterización de Sujetos**

La caracterización de sujetos consiste en poder establecer la identificación de los participantes de un suceso, sus descripciones, etapas conductuales, patrones de conducta, etcétera, (Abanto, 2013, p. 66).

Ahora, respecto a la caracterización de sujetos, en la presente investigación se definió tres sectores importantes para su elaboración a efectos de alcanzar los objetivos generales y

específicos. En primer lugar, se identificó a Registradores Públicos, quienes han podido consolidar los conocimientos necesarios para poder pronunciarse respecto al tema de fondo de la presente tesis.

En segundo lugar se tuvo a bien entrevistar a Notarios Públicos, los cuales a través de sus respuestas podrán otorgarnos la información relevante y jurídica para poder consolidar conocimientos respecto al tema de fondo.

Por último, se ha tenido a bien entrevistar a Registradores Civiles, en la medida en que sus conocimientos materializados en respuestas fundamentadas sobre el tema de fondo, ayudaran a la realización de la presente investigación.

<b>REGISTRADORES PÚBLICOS</b>		
<b>SUJETO</b>	<b>CARGO</b>	<b>INSTITUCIÓN</b>
Dr. Lorgio Martínez Castro	Registrador Público	Zona Registral N° IX – Sede Lima
Dra. Maria Cecilia Castañeda Meza	Registrador Público	Zona Registral N° IX – Sede Lima
Dr. Freddy Armando Valencia Chávez	Registrador Público	Zona Registral N° IX – Sede Lima
Dra. Maribeth Enith Vargas Terrones	Registrador Público	Zona Registral N° IX – Sede Lima
Dra. Rogelia Del Pilar Lemos	Registrador Público	Zona Registral N° IX – Sede Lima

<b>NOTARIO PÚBLICO Y ASISTENTE NOTARIAL</b>		
<b>SUJETO</b>	<b>CARGO</b>	<b>INSTITUCIÓN</b>
Dr. José Luis Jessen Hurtado	Notario Público	Notario Público del Callao
Dra. Yesenia Teresa Alvarado Fuentes	Asistente Notarial	Notario Público del Callao

<b>REGISTRADORES CIVILES</b>		
<b>SUJETO</b>	<b>CARGO</b>	<b>INSTITUCIÓN</b>
Dr. Jhon Giancarlo Leyton Curo	Registrador Civil	Reniec – Puente Piedra
Dra. Prado Pellegrino Cristina Vanessa	Registrador Civil	Reniec – Lima

### **2.3. Rigor Científico**

#### **Técnicas e Instrumentos de recolección de Datos, Validez y confiabilidad**

##### **Técnicas de Recolección de Datos**

###### Técnica de Entrevista

Se basa en la recolección de datos, donde lo fundamental es el recojo de información a partir de convicciones, certidumbres, experiencias a fin de investigación. (Pérez, 2012.p. 36).

###### Técnica de Análisis Jurisprudencial

Para Quintana y Montgomery (2006), se da a partir de una documentación certera, con propósito para el tema planteado, de la cual el investigador analiza interpreta el material recolectado.

## **Instrumentos de recolección de Datos**

### Guía de Entrevista

La guía de entrevista es una interrelación realizada por dos personas y orientada a dar respuesta a los objetivos planteados en la investigación no debiendo ser ésta direccionada, pues de lo contrario no se podrá obtener una validación objetiva de la misma (Pérez, 2012.p. 38).

### Guía de Análisis Jurisprudencial

Para Quintana y Montgomery (2006) mencionan que éste da inicio al proceso de investigación sobre un entorno doctrinario, comparado, jurisprudencial inmersos en diversos textos jurídicos (p. 65).

Ahora, bien, al respecto de los instrumentos de recolección de datos, es menester señalar que todo instrumento debe reunir requisitos esenciales, entre los que se encuentran la confiabilidad y validez.

### **Validez**

La **Validez** según Cortés (1997) se basa en la adecuada representación de una determinada idea mental en que los participantes en el trabajo de investigación ofrecen al investigador, (p. 78). Es decir, que el instrumento logre demostrar aquello que con la categoría se pretenda medir.

### Validez de Guía de Entrevista

En la presente investigación, la validez de las entrevistas a realizar, su esquema y todo lo pertinente a la composición de la misma, en el sentido de que dichas entrevistas puedan servir como fuente de información para la presente investigación, la dieron tres expertos de nuestra casa estudiantil:

<b>EXPERTO</b>	<b>PORCENTAJE DE VALIDEZ</b>
Dr. Esaú Vargas Huamán	% 95
Dr. La torre Guerrero Fernando	% 95
Dr. Erick Daniel Vildoso Cabrera	% 75
<b>Total</b>	% 88.33

Es decir se tuvo como resultado final de validez por los expertos señalados líneas arriba de nuestra casa estudiantil el total de % 88.33

### Validez de Guía de Análisis Jurisprudencial

En la presente investigación, la validez de las guías de análisis jurisprudencial a realizar, su esquema y todo lo pertinente a la composición de la misma, en el sentido de que dichas guías servirán como fuente de información para la presente investigación, la dieron tres expertos de nuestra casa estudiantil:

<b>EXPERTO</b>	<b>PORCENTAJE DE VALIDEZ</b>
Dr. Esaú Vargas Huamán	% 96
Dra. Payana Blanca, Jakelyn	% 90
Dr. Aceto Nicoletti Luca	% 95
<b>Total</b>	% 94.33

Es decir se tuvo como resultado final de validez por los expertos señalados líneas arriba de nuestra casa estudiantil el total de % 94.33

## **Confiabilidad**

Referente a la presente investigación se ha tenido señalar que la confiabilidad de la misma recaerá sobre la Dra. Maribeth Enith Vargas Terrones, en la medida en que a lo largo de su ejercicio como Registrador Público, ha demostrado la debida diligencia pertinente para con los usuarios que acuden a la Superintendencia Nacional De Registros Públicos (SUNARP), y además, siempre se encuentra abierto a realizar artículos de revistas, participaciones en libros referente al Derecho Registral y Notarial en el Perú, participaciones en Blogs y asesoramiento e interacciones en cursos virtuales y presenciales otorgados por la Superintendencia Nacional De Registros Públicos (SUNARP).

## **2.4. Análisis cualitativo de datos**

En la presente investigación se ha empleado el método sistemático, ya que la recolección de datos se realizó en un periodo de tiempo determinado.

### **Tratamiento de la Información: Unidades Temáticas, Categorización.**

En relación con la presente investigación cualitativa se deben tener en consideración algunos criterios éticos desde el inicio del proceso de investigación así como la recolección de los datos que se ha suscitado en la investigación, por ende se debe tener en cuenta al criterios para una correcta aplicación de la investigación y que permite elevar el contenido de la calidad dentro de la investigación.

<b>Categorías</b>	<b>Definición Conceptual</b>	<b>Sub Categorías</b>
<b>Categoría 1</b> Bienes Muebles	Propiedad que no son susceptibles a traslado de un lugar a otro y que son afectas a un determinado Registro inmersos en un tráfico jurídico determinado, debido a que al ser susceptibles de transferencias, muchas veces se requiere de la inscripción de un determinado que afecta a dicho a bien para poder exigir la seguridad jurídica que benéfica al comprador de dicho bien.	<b>Sub Categoría 1</b> Seguridad Jurídica en la Sociedad Conyugal
		<b>Sub categoría 2</b> Principio de Legitimación Registral
<b>Categoría 2</b> Deficiencia en la Consignación del Estado Civil	Se suscita cuando en la disposición de un determinado acto de disposición (Transferencia) se omite en la participación de un miembro de la sociedad conyugal, esto se da cuando el transferente declara que el bien materia del negocio tiene calidad de bien propio, o fue adquirido antes de la celebración del matrimonio, al ser una manifestación del participante, sólo se prosigue a la extensión del documento protocolar, sin que no se pueda percibir el error en que se está siendo inducido.	<b>Sub Categoría 1</b> Transferencia de Bienes Inmuebles
		<b>Sub categoría 2</b> Tráfico Comercial en la Sociedad Peruana

## 2.5. Aspectos Éticos

En relación con la presente investigación cualitativa se deben tener en consideración algunos criterios éticos desde el inicio del proceso de investigación así como la recolección de los datos que se ha suscitado en la investigación, por ende se debe tener en cuenta al criterios para una

correcta aplicación de la investigación y que permite elevar el contenido de la calidad dentro de la investigación.

Por último, el contenido de una investigación se basa en el estudio de la moral, ética, dado que sustenta sobre la base de un contenido pragmático y jurídico en el plano axiológico relacionadas con el desarrollo de la presente investigación direccionada a brindar una contribución dentro del plano de la sociedad en el ámbito de la investigación (Campos, 2009, p.27).



### **III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADO**

### **3.1. Descripción de los resultados de la técnica de: Guía de entrevista**

Se basa en describir y ordenar de cada resultado concreto del cual se ha recogido en base a la técnica empleada por el investigador, dicho acopio de información contiene información valiosa para el investigador y para su investigación (Pérez, 2012. p.58).

#### **Objetivo General:**

“Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016.”

**Entrevistados:** 05 Registradores Públicos de la Zona Registral N° IX – Lima – Registro de Bienes Inmuebles:

#### **Pregunta 01:**

Considera Ud. ¿Qué una incorrecta consignación del estado civil de las personas genera un tracto sucesivo inexacto que puede perjudicar al tercero de buena fe?

- i) Los entrevistados **Castañeda, Martínez, Vargas y Lemos** (2018) con referencia a la pregunta 01 opinan que sí, la realidad registral publicitada (Certificado Literal) resulta ser distinta de la realidad jurídica extra registral, desnaturalizando el principio de legitimación registral que es una garantía registral en la cual nuestro sistema se ampara, asimismo sostienen que el tracto sucesivo se vuelve incierto e inexacto en la medida en que el derecho matriz partió sobre un supuesto que no era el correcto, de igual forma mencionan que la publicidad registral formal identifica al instante (En cuestión de hora, minuto, segundo) de su emisión, quién es el propietario del bien registrable, con el que se puede contratar válidamente. Sin embargo toda vez que la compra – venta inmobiliaria se produce con la “Sola obligación de enajenar” fuera del Registro (El Registro de Propiedad Inmobiliario no es constitutivo del Derecho

de Propiedad) El Adquiriente debe tomar todas las medidas “diligentes” para asegurarse de las cualidades de la persona “Vendedor” (Estado civil, etcétera).

- ii) Sin embargo el entrevistado **Valencia** (2018) con referencia a la pregunta 01 señala que la inexactitud en el estado civil no tendría por qué perjudicar al tercero de buena fe, además el Notario está en la obligación de verificar en el Reniec y Registro Personal el estado civil de los contratantes a efectos de que se consigne en la escritura el estado civil real, estando protegido el tercero de buen fe por el 2014 del código civil.

### **Pregunta 02:**

Considera Ud. ¿Qué una incorrecta consignación del estado civil de las personas genera un tracto sucesivo inexacto que puede perjudicar al tercero de buena fe?

- i) Los entrevistados **Castañeda, Martínez, Vargas, Valencia, y Lemos** (2018) con referencia a la pregunta 02 opinan que sí, puesto que el Notario Público al ejercer su labor de fe pública en documentos expedidos en su despacho, debe tener todas las herramientas que coadyuven a corroborar algunos datos de la escritura pública, como es la del estado civil de los participantes, asimismo señalan que la consignación del Estado Civil se sustenta en una Declaración Jurada que realizan las partes ante el Notario Público quien por Ley da Fe de: Capacidad civil, conocimiento del acto a realizar y de la identidad (No de su Estado Civil) Esto es lo que se recoge en el Asiento Registral de Inscripción, por lo tanto, considero que si el Notario advirtiera a través de algún mecanismo que ayude a su labor notarial en referencia lo ya mencionado, debería ser advertida en el acto protocolar y el Notario puede negarse a extender el mismo, finalizando los mencionados en que si el Notario tiene todas las herramientas para ejecutar un análisis de lo que se le menciona en la escritura pública a realizar, debería advertir de la no presencia de un titular, haciendo una advertencia a los participante del acto.

### **Objetivo específico 1:**

“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

### **Pregunta 03:**

Considera Ud., ¿Qué la publicidad registral orientada a determinar el estado civil de las personas en concordancia con una anotación en su ficha personal del matrimonio celebrado, podría ayudar al tercero de buena fe en la adquisición de un bien inmueble?

- i) Los entrevistados **Castañeda, Martínez, Vargas, Valencia, y Lemos** (2018) con referencia a la pregunta 03 opinan que sí, en la medida en que el tercero de buena fe, podría a través del Registro Personal obtener algún indicio y certificación que la persona con el pasar del tiempo haya podido cambiar su estado civil y no declararlo en Reniec, ni ante cualquier otra entidad administrativa, asimismo señalan que el tercero solicitaría una búsqueda personal ante Registro Personal en forma nacional, a fin de poder tener una información certera de quien actúa como transferente en un negocio a celebrar, ejerciendo una libre disposición de información antes de celebrar el negocio jurídico en el que actúa como adquirente, ya que al anotarse una inscripción en el Registro Personal, se daría una alerta que ha surgido un cambio en referencia al estado civil real de la persona que dice ser el vendedor con un bien propio (Soltero), por lo tanto señalan que el tercero de buena fe agotaría todos los medios para poder tener una certeza del estado civil de las personas contratantes, tendría la confianza que su adquisición gozaría de un registro exacto y valido frente a otros, teniendo como base el principio de oponibilidad.

#### **Pregunta 04:**

En su apreciación personal ¿Cuál sería la utilidad de la inscripción por medio de una ficha de registro personal ante autoridad competente de la sociedad conyugal dentro del tracto sucesivo en la venta de inmuebles?

- i) Los entrevistados **Castañeda, Martínez, Vargas, Valencia, y Lemos** (2018) con referencia a la pregunta 04 señalan que la utilidad podría darse en que los contratantes tendrían con certeza una información clara respecto al estado civil en la compra venta, asimismo esta acción ayudaría a que se tenga una exactitud registral y una publicidad registral correcta, siendo útil para el adquirente de un predio, a fin de poder determinar con una certificación de SUNARP – Personas Naturales, que existe un anotación en vía de inscripción de un matrimonio celebrado por los transferentes, advirtiendo al tercero diligente antes de celebrar un negocio, asimismo señalan que sería de ayuda no sólo para los participantes que ven perjudicado de alguna manera su compra, sino que ayudaría a que la publicidad registral, el principio de legitimación registral, la oponibilidad registral sean fortalecidos porque se estaría llevando un correcto y exacto asiento registral por cada disposición que pueda estar afecto a un bien inmueble, dejando constancia los entrevistados que ayudaría también para que se publicite correctamente el nuevo estado civil de los contrayentes y no dejarse llevar o guiar por el estado civil que aparece en el Reniec o D.N.I., partiendo de este punto, el tracto sucesivo gozaría de una correcta publicidad registral y ayudaría que las demás disposiciones no tengan errores u otros vicios jurídicos.

#### **Objetivo específico 2:**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

### **Pregunta 05:**

Señale Ud. ¿Cómo en un negocio jurídico (Transferencia de bien inmueble) donde se tiene como base una incorrecta publicidad material se podría perjudicar al tercero de buena fe y al sujeto legitimado en calidad de transferente que no participó en dicho negocio?

- i) Los entrevistados **Castañeda, Martínez, Vargas, Valencia, y Lemos** (2018) con referencia a la pregunta 05 señalan que se perjudica al tercero de buena fe, toda vez que la basado en la incorrecta publicidad registral celebra un negocio con sólo un participante de la sociedad conyugal, acto que más adelante podría ser advertido por un juzgado competente y su derecho de propiedad podría verse sujeto al pago de una indemnización entre las partes; además se perjudica directamente al sujeto legitimado miembro de la sociedad conyugal que no suscribió ninguna negocio y no realizo su manifestación de voluntad, puesto que no recibió ningún beneficio económico con la celebración del negocio, señalando además que el tercero de buena fe se perjudica en referencia a que puede verse inmerso más adelante en un juicio, perjudicándolo en honorarios de abogados, y anotaciones de medida posibles medidas cautelares según sea lo solicitado por la parte perjudicada. Asimismo el sujeto legitimado miembro de la sociedad conyugal que no participó en el negocio, se perjudica, puesto que no pudo dar su consentimiento para que la transferencia se pueda realizar, por lo que puede actuar legalmente frente a órgano Jurisdiccional competente. De igual forma mencionan que el tercero de buena fe no tendría por qué perjudicarse si la incorrecta publicidad se debe a hechos que no constan en los asientos registrales o título archivado que lo sustenta, reflejando que si se parte de una inexactitud registral es responsabilidad del Registro y sus entes. Por último, señalan que se perjudica el tercero de buena fe en dos formas concretas: La primera en los futuros gastos de ratificación como aranceles registrales y notariales que puedan surgir para poder ratificar su compra; además en un posible juicio que pueda iniciar la otra parte de la sociedad conyugal que no participo en la venta del bien (Gastos de abogados, etcétera). El otro punto sobre el sujeto legitimado que no participo, claramente se le perjudica en su libre disposición del predio constituyente

de un bien social, en lo que respecta a un perjuicio económico al no recibir parte del precio pactado.

**Pregunta 06:**

Desde su óptica profesional considera Ud. ¿Qué nuestro sistema en línea otorgado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al no contener en su haber (Publicidad Registral) una información actual del estado civil de las personas coadyuva muchas veces a que los negocios jurídicos celebrados tengan en su haber vicios de error?

- i) Los entrevistados **Castañeda, Martínez, Vargas, y Lemos** (2018) con referencia a la pregunta 06 consideran que sí, ya que al no poder actualizar los datos de los titulares de un predio, puesto que no se puede advertir en que momento cambiaron su estado civil, se estaría generando una incorrecta publicidad registral, inexactitud registral y además un error en el acto jurídico que es materia de celebración entre partes, dejando constancia que no es un error del Registro propiamente, en la medida en que los asientos registrales se otorgan frente a la confrontación de un acto protocolar y/o mandato del Juez, por lo que el Registrador sólo delimitado su labor en la legalidad documentaria, manifestación de voluntad y otros aspectos legales que el reglamento establece, si la inscripción genera vicios legales, estos podrían ser enmendados según se crea conveniente, asimismo mencionan que la inexactitud en el registro respecto del asiento registral en forma de publicidad material esto es en un certificado literal, conlleva muchas veces a que se dé por sentido una titularidad que muchas veces es compartida o se encuentra inmersa en una sociedad, por lo que se debe no sólo presentar modificatorias como la del artículo 2014 del código civil, sino fortalecer al sistema herramientas tecnológicas que prevengan este fenómeno, por lo que muchas veces se tiene frente al despacho escritura públicas que gozan de una buena fe notarial, por lo que se sobre entiende que dicho funcionario ya ejerció una exhaustiva labor referente a todos los datos de los otorgantes, por lo que se constatan como ciertos; generando este supuesto, en que se susciten después de la

inscripción de los actos, posibles ratificaciones o rectificaciones de calidad de bien, para subsanar vicios de error.

- ii) Sin embargo el entrevistado **Valencia** (2018) con referencia a la pregunta 06 señala que la no, porque lo que se publicita en los negocios jurídicos celebrado por las partes en base a la buena fe que el Registro publicita y que los contratantes declaran un estado civil que no es el actual pese a las verificaciones que debe hacer el Notario sería casos excepcionales de vicios de error.

### **Objetivo General:**

“Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016.”

**Entrevistados:** 02 Registradores Civiles del Registro Nacional de Estado Civil e Identificación – Lima:

### **Pregunta 01:**

Señale Ud. ¿En todas los distritos y provincias de nuestro Perú se tiene información fidedigna y real del estado civil de las personas, o es necesario aún la implementación y manejo de esta información para que podamos tener un panorama certero del estado civil de cada ciudadano?

- i) Los entrevistados **Leyton y Prado** (2018) con referencia a la pregunta 01 opinan que no, ya que aún se encuentran en un proceso de implementación digital, al no tener una información real y actualizada por parte de todos los distritos de Lima y Callao - Reniec, esto no sólo se basa en una capacidad de gestión en lo que concierne al personal de la entidad, sino que muchas veces no se oficia de manera oportuna la celebración de una matrimonio, la inscripción de un divorcio en la partida correspondiente, y además tenemos problemas con el traslado de matrimonios



celebrados con posterioridad al año 2005 ya que no se cuenta con la digitalización de dichas partidas, haciendo engorroso su traslado al sistema digital, asimismo sostienen que por el momento solo se tiene avance en algunos distritos de Lima, puesto que la digitalización requiere de un tiempo determinado a raíz de los oficios que se tienen que mandar a cada área del Registro Civil de cada distrito, generando una desaceleración al momento de poder tener en vía web determinada partida, siendo necesario implementar de manera progresiva la información de cada ciudadano.

**Objetivo Específico 01:**

“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

**Pregunta 02:**

Considera Ud., ¿Qué debería oficiarse la inscripción de un matrimonio en la ficha personal expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil de cada ciudadano?

- i) Los entrevistados **Leyton y Prado** (2018) con referencia a la pregunta 02 opinan que sí, debería oficiarse para poder tener en vía de consulta ante Reniec algún cambio que se haya podido manifestar en el tiempo después de la expedición del último D.N.I. Por lo que se debería inscribir como un dato agregado en la ficha personal, asimismo señalan que esta medida podría verse como una forma preventiva de tener un indicio que la persona ha cambiado su estado civil, y que su proceso de inscripción y cambio de DNI aún está en vía de regularización, este acto de publicitaria en su ficha personal como un dato anexo en el extremo correspondiente claro.

### **Objetivo Específico 02:**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

### **Pregunta 03:**

¿Qué acciones de coordinación y publicación debería implementar el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil a fin poder brindar a entidades de la administración pública (En especial a Registros Públicos) y despachos notariales, una información en tiempo real sobre el estado civil de los ciudadanos?

- i) Los entrevistados **Leyton y Prado** (2018) con referencia a la pregunta 03 opinan que debería existir una interconexión entre sí, por parte de Reniec aún no se tiene un portal digital en forma de plataforma orientada a poder brindar datos exactos y reales del estado civil, cambio de dirección, etcétera de cada ciudadano, por lo que se debería realizar las gestiones a fin de poder brindar ese servicio para las entidades administrativas, ya que es de prioridad, un ejemplo: Plataforma en línea con datos actualizados, interconexión en tiempo real de Municipalidad frente a Reniec, asimismo señalan que una manera sencilla y rápida de poder tener una interconexión entre Reniec, Municipalidad, Notarias y Registros Públicos, podría ser la implementación de una plataforma online, de manera que se contengan todos los datos actualizados que se requieran, generando una solicitud via web por parte de la entidad administrativa interesada frente a Reniec, y que esta sea resuelta en un determinado tiempo prudente.

### **Pregunta 04:**

Bajo su perspectiva considera Ud., ¿Qué el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos podría ser solventada por parte del Estado generando un ambiente de seguridad jurídica idónea referente al estado civil del titular de un bien inmueble?

- i) Los entrevistados **Leyton y Prado** (2018) con referencia a la pregunta 04 opinan que debería existir una interconexión entre sí, por qué el uso de un portal en línea demanda la digitalización y cooperación de las municipalidades ante Reniec, que es gestión de oficiar, y si el Ejecutivo canaliza un porcentaje de la partida que se abrió este año, se podría tener una herramienta digital en tiempo real en referencia a las anotaciones de cambios de estado civil, dirección, etcétera, para así conseguir la confiabilidad en los actos que se requiera, asimismo señalaron que el Estado muchas veces cierra partidas anuales de Reniec con devoluciones ante caja mayor, por lo que se pueden gestionar herramientas tecnológicas que ayuden a nuestras entidades inmersas en la administración pública, a fin de poder brindar un mejor servicio con datos actuales.

**Objetivo General:**

“Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016.”

**Entrevistados:** 01 Notario Público y 01 Asistente notarial de la Notaria José Luis Jessen Hurtado – Callao:

**Pregunta 01:**

Señale Ud. ¿En la transferencia de bienes inmuebles el certificado literal debería ser el único documento exigible para poder transferir a sola firma un bien mueble, que otro documento se podría exigir como adjunto al otorgante del mismo?

- i) Los entrevistados **Alvarado y Jessen** (2018) con referencia a la pregunta 01 opinan que frente a la tramitación de una compra venta se podría exigir: Búsqueda negativa del Registro Personal a nivel nacional, certificado Negativo de Unión de Hecho, D.N.I. Actualizado (No caduco), en caso de ser casados, partida de matrimonio actualizada (Expedida no menor de 15 días hábiles) Pago de impuesto predial, PU y HR anual, y además una declaración jurada del estado civil por parte de la parte transferente.

### **Objetivo Específico 1:**

“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

### **Pregunta 02:**

Considera Ud. ¿Qué el Notario Público debería tener a su alcance una debida plataforma virtual en línea otorgada por RENIEC a fin de poder verificar el estado civil manifestado por un otorgante que acude a su despacho en actuaciones protocolares?

- i) Los entrevistados **Alvarado y Jessen** (2018) con referencia a la pregunta 02 opinan que sí, puesto que muchas veces Reniec sólo brinda una ficha de registro personal de cada ciudadano, y esta ficha no es actualizada constantemente, por lo que no se cuenta con una información certera y real de los ciudadanos, y al ser el estado civil una manifestación y/o declaración jurada de cada participante, el Notario da fe de lo relatado por el otorgante, ya que si hubiese mentido o inducido a error será la responsabilidad del propio otorgante mas no del Notario puesto que éste último sólo dio fe de lo que se presentó ante su despacho, asimismo señalan que no se tiene ningún portal o plataforma en línea por parte de Reniec a fin de poder verificar el verdadero estado civil de las personas que acuden de forma diaria al despacho, por

lo que nos queda sólo confiar en la manifestación que nos realiza el otorgante y dar fe de su posición.

**Pregunta 03:**

Desde su apreciación profesional ¿Cómo la fe notarial se vería afectada por la incorrecta manifestación del estado civil de los otorgantes en actuaciones protocolares?

- i) Los entrevistados **Alvarado** y **Jessen** (2018) con referencia a la pregunta 03 opinan que la fe notarial se entiende por un acto de labor del Notario que es ejercida muchas veces frente actos jurídicos donde se deja constancia de lo que se vio y se tuvo una aparente verificación, partiendo de ese punto, se ve afectada significativamente por una incorrecta manifestación por qué el manifestante induce a error al Notario, éste la exterioriza en un parte notarial, y se inscribe un acto inexacto e incorrecto, asimismo señalan que el Notario al no poder verificar el estado civil real del otorgante confiaría en la incorrecta manifestación del mismo, generando un inadecuado traslado notarial hacia los Registros y a su vez una errónea publicidad registral en forma de certificado literal.

**Objetivo Específico 2:**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

**Pregunta 04:**

Considera Ud. ¿Qué debería existir un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de cada ciudadano para que el notario público pueda oponerse a extender actos protocolares en relación a la disposición de un bien conyugal?

- i) Los entrevistados **Alvarado** y **Jessen** (2018) con referencia a la pregunta 04 opinan que sí, debería existir una herramienta virtual para verificar el estado civil y/o otros datos de los ciudadanos que puedan acudir a celebrar negocios jurídicos frente al despacho notarial, asimismo debería actualizar Reniec su base de datos con la información certera y correcta proporcionada por los Municipios, respecto a los datos de los ciudadanos, porque muchas veces tenemos el caso de que portan un D.N.I. como solteros y en la práctica son casados, dicho acto no puede ser advertido por el Notario, por qué no tiene como hacerlo, además señalan que ayudaría al Notario y sus colaboradores notariales a poder verificar el estado civil de cada participante de un negocio, y si en determinado caso, se podría determinar una incongruencia con lo que se refleja en el D.N.I. y con la información que se tendría en el portal en línea, se podría advertir y proceder a oponerse a celebrar la escritura correspondiente.

**Pregunta 05:**

Bajo su perspectiva profesional considera Ud. ¿Qué el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos coadyuvaría a que los instrumentos públicos notariales puedan estar exceptos de vicios de nulidad y anulabilidad?

- i) Los entrevistados **Alvarado** y **Jessen** (2018) con referencia a la pregunta 05 opinan que sí, en la medida en que los actos protocolares notariales tendrían además de la fe pública, una diligente confrontación con un portal en línea en tiempo real de Reniec, respecto a los datos de cada participante (Nombre, DNI, Estado civil, etcétera) aspecto que generaría una adecuada tramitación frente a los registros y un tráfico inmobiliario idóneo, asimismo señalan que los instrumentos protocolares son el reflejo del trabajo exhausto del Notario y sus colaboradores, que tratan de verificar (Con herramientas que están a su alcance) todo lo señalado por los participantes de

un determinado acto, por ello el uso de un portal, ayudaría a que los instrumentos protocolares gocen de una fe pública exacta, fe registral exacta y no estén inmersos en futuros juicios.

### **3.2. Descripción de los resultados de la técnica de: Guía de Análisis Jurisprudencial**

Respecto a los resultados obtenidos vinculados al **Objetivo General**: “Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016” y el **Objetivo Específico 02**: “Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

Considerando que el análisis que se realizó es respecto a resoluciones, de las cuales se obtuvieron los siguientes resultados:

**Descripción de la Fuente:** Resolución N°589-2015 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 25 de Marzo del 2015.

**Consideraciones Generales:** “V. Análisis: [...] 2.- Entonces del artículo 2013 del Código Civil y el artículo 3 de la Ley 26366, se puede afirmar que dichas normas sustantivas consagran una presunción de exactitud relativa, por cuanto admiten la posibilidad que los asientos registrables que gozan de legitimación pueden ser rectificadas. La posibilidad de una eventual rectificación de los asientos de inscripción implica la discordancia ente lo que informa el Registro y la realidad extraregistral, hecho que en la doctrina registral se conoce como inexactitud registral. Conforme el artículo 75 del RGRP se entenderá por inexactitud registral del Registro, todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extraregistral [...] Cuando las inexactitudes

del Registro provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral se rectificaran en la forma establecida en el Reglamento General de los Registros Públicos. Sin son inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se rectificaran en mérito a título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad [...] VII. Resolución: Revocar las observaciones formuladas por la Registradora Pública, del Registro de Predios de Lima, y disponer su inscripción, previo pago en caso de corresponder, conforme de los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución”.

**Interpretación:** En la referida resolución, referente al objetivo general, señala que los efectos jurídicos inmediatos de una transferencia de bien inmueble por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges son dos: El primer efecto es que se produce una inexactitud registral en la medida en que la inscripción indicando un estado civil del propietario aparentemente como “Soltero” discrepa con lo realmente sucede en la realidad, puesto que dicho sujeto de derecho ha podido celebrar matrimonio antes, sin que éste acto sea advertido por el Notario ni por el Registrador Público que realiza en mérito a sus funciones la inscripción registral correspondiente, inexacta e incorrecta.

Asimismo otro efecto jurídico es que se realice la rectificación registral y ratificación de voluntad posterior en mérito a un título modificatorio que puedan dar luces que se ha tenido un error en señalar un estado civil incorrecto al que se suscribió al momento de celebrar un negocio jurídico que produce sus efectos en tanto este derecho esté inscrito exteriorizado en un asiento registral, teniendo que acudir el administrado ante Notario Público a fin de poder extender un instrumento que cuente por lo menos el inserto de la partida de matrimonio a fin de poder demostrar ante Registrador correspondiente, que se ha consignado erróneamente el estado civil por parte de un cónyuge de la sociedad de gananciales y que el bien no es propio sino social, se extenderá y se procederá a la inscripción de la misma, a fin de poder evitar vicios de anulabilidad en el sentido que no hubo un consentimiento por parte de la parte transferente.



De igual forma, con relación al objetivo específico 02 conforme a la incongruencia material respecto al correcto estado civil de las personas lo cual desnaturaliza el principio de legitimación registral, haciendo hincapié a que tenemos contemplado en nuestro Registro la existencia de una inexactitud registral en sus publicidades, asientos registrales, la cual nos dice que podemos contar una inscripción supeditada a que más adelante pueda existir una realidad extra registral, de la cual el sujeto legitimado puede hacer uso de instrumentos legales para hacerse un espacio dentro del negocio jurídico perfecto que se había inscrito; desnaturalizando no sólo el sentido de pertenencia de un bien, sino que además, éste fenómeno generaría una desconfianza en nuestro Registro.

Es importante señalar que la seguridad jurídica y el tráfico comercial podría verse afectado, en la medida en que, si no existe una certeza de lo que se tiene inscrito con la realidad material, la adquisición de bienes inmuebles podría ir en disminución, trayendo a su vez una baja en lo que respecta a los pagos de los aranceles registrales, impuestos prediales, alcabala, etcétera. Porque no se producirán mejoras económicas entre las partes, generando una incertidumbre monetaria referido al tráfico comercial de bienes inmuebles.

Respecto a los resultados obtenidos vinculados al **Objetivo Específico 01**: “Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

Considerando que el análisis que se realizó es respecto a resoluciones, de las cuales se obtuvieron los siguientes resultados:

**Descripción de la Fuente:** Resolución N° 278-2018 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 07 de Febrero del 2018.

**Consideraciones Generales:** “V. Análisis: [...] 6.- La característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. Los documentos fehacientes no son documentos negociables o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provienen de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto negocial, sino de la certificación que otorga la entidad pública competente. [...] VII. Resolución: Revocar las observaciones formuladas por la Registradora Pública, del Registro de Predios de Lima, y disponer su inscripción, conforme de los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución”.

**Interpretación:** En la referida resolución, referente al objetivo específico 01, nos señala que la característica esencial de un documento fehaciente es la exactitud, partiendo de ello, se puede señalar que el menos si el Registrador tuviera en su alcance como una anotación en forma de inscripción preventiva o definitiva advirtiéndole que la persona está realizando un cambio de su Estado civil u otro por el estilo, podría tener al menos una señal de una variación del Estado Civil, por lo que al tener documento certificado, debería amparar una observación dirigida al usuario, en el sentido de poder ejercer la evaluación de la integridad de la documentación presentada previo documento aclaratorio emitido por la parte que obvió la participación de la otra parte de la sociedad conyugal, sabiendo que la sociedad conyugal tiene que estar presente para disponer como para poder adquirir un bien inmueble, asimismo es importante señalar que la información referente al Registro de Identidad y Civil aún son expedidos por la fe de su entidad administrativa, no señalando si dicha información es exacta, aspecto relevante, porque muchas veces en la vida practica encontramos a persona que a pesar de haber celebrado matrimonio siguen portando un Documento Nacional de Identidad como Soltero, haciendo reflejar que nuestro Registro Nacional de Identificación y Estado Civil aún no goza de una realidad registral exacta, es por ello que se debe buscar medidas alternativas a fin de poder cooperar y ayudar en la vida mercantil de la sociedad.

Respecto a los resultados obtenidos vinculados al **Objetivo Específico 02**: “Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

Considerando que el análisis que se realizó es respecto a resoluciones, de las cuales se obtuvieron los siguientes resultados:

**Descripción de la Fuente:** Resolución N°032-2015 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 09 de Enero del 2015.

**Consideraciones Generales:** “V. Análisis: [...] 2.- El artículo 2013 del Código Civil así como el número VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos consagra el principio de legitimación, señalando que los asientos registrales se presumen exactos válidos y producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos o se declare judicialmente su invalidez [...] VII. Resolución: Revocar las observaciones formuladas por la Registradora Pública, del Registro de Predios de Lima, y disponer su inscripción, previo pago en caso de corresponder, conforme de los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución”.

**Interpretación:** En la referida resolución, referente al objetivo específico 02, nos señala que los asientos registrales se presumen exactos salvo que se rectifiquen en términos establecidos por la norma, por lo que claramente está haciendo mención a que la legitimación registral para obrar, la cual se ampara en su mayoría de casos a partir de un certificado literal expedido por el Registro correspondiente, puede ser cambiante con el transcurrir del tiempo y advirtiendo algún defecto que se haya producido en su composición, lo cual afecta a la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana, ya que no tenemos como Registro una exactitud

registral y una debida calificación en los asientos declarativos que las partes constituyen en sus negocios jurídicos ante despacho Notarial correspondiente.

Respecto a los resultados obtenidos vinculados al **Objetivo Específico 02**: “Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

Considerando que el análisis que se realizó es respecto a resoluciones, de las cuales se obtuvieron los siguientes resultados:

**Descripción de la Fuente:** Resolución N° 1568-2017 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 18 de Julio del 2017.

**Consideraciones Generales:** “V. Análisis: [...] 1.- Así, el principio de legitimación protege la inscripción considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, publicita la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho. Sin embargo la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación es iuris tantum, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o inválidas por los tribunales jurisdiccionales y órganos arbitrales [...] VII. Resolución: Revocar las observaciones formuladas por la Registradora Pública, del Registro de Predios de Lima, y disponer su inscripción, previo pago en caso de corresponder, conforme de los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución”.

**Interpretación:** En la referida resolución, referente al objetivo específico 02, nos señala que los asientos registrales se rigen por el principio iuris tantum, es decir con relativos al cambio por solicitud de alguna de las partes interesada, con legitimidad para obrar según sea el caso

correspondiente, por lo que, el tercero que adquiriera un derecho basado en la publicidad registral que tiene el Registro, tendría que estar supeditado a ver como su derecho sufre rectificaciones con el transcurrir del tiempo, generando cambios de forma en la exteriorización de una publicidad registral y además los efectos de dicho cambio pueden afectar a medidas cautelares, acciones de bloque registral, garantías mobiliarias, y otros que ya estén pactados en referencia a una propiedad determinada, por lo que el tráfico comercial en nuestra sociedad sufre un gran desmedro respecto a que nuestro sistema cuenta muchas veces con una inexactitud registral que afecta a todos los intervinientes de un acto jurídico.

## **IV. DISCUSIÓN**

El presente capítulo desarrolla lo concerniente a la discusión de resultados. Para ello, se ha previsto considerar los resultados obtenidos de la técnica de entrevista y técnica de jurisprudencial tanto de manera independiente como de manera integrada. Asimismo, los resultados de estas técnicas se han contrastado con los antecedentes y el marco teórico de la presente tesis.

Cabe mencionar que la discusión se organiza en virtud de los objetivos (objetivo general y objetivos específicos) que guiaron la presente investigación.

**Objetivo General:** “Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016.”

Del marco teórico, respecto a la **incongruencia del estado civil de los cónyuges**, para Alca y Huerta (2011) señalan que esta problemática, se da posterior a la celebración del matrimonio puesto que de manera errónea cada miembro de la sociedad de gananciales tiene en su haber el documento nacional de identidad como soltero por lo que para los intereses frente a terceros pueden celebrar actos administrativos, notariales, etcétera como si fuesen aparentemente de estado civil es más al momento de adquirir como transferir lo bienes registrables, tienen una apariencia de bienes propios, al ser titulares únicos, generando dicho fenómeno una inestabilidad jurídica en nuestro sistema comercial (Daño frente al derecho patrimonial y ganancial del otro miembro de la sociedad conyugal, sino que genera un desmedro frente a los intereses de los terceros contratantes).

De los trabajos previos, se considera importante el trabajo realizado por Aliaga (2012) “*La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*” del obtuvo el título de Licenciado en Derecho Civil la cual fue realizada ante la Universidad Pontificia Católica del Perú, mencionando que el incorrecto tráfico de bienes inmuebles el cual acedía nuestra

realidad peruana de forma constante se basa muchas veces en la informalidad de los otorgantes, puesto que la población no tiene muy claro la importancia del registro correspondiente el cual tiene elemento no sólo de seguridad registral sino de un derecho a oponerse frente a un tercero. Desde otra perspectiva, indica que el colectivo de la sociedad no puede hacer uso de su derecho a la inscripción registral por no poder costear honorarios de abogados, notarios públicos, municipalidades y otros entes llevados a fin lo cual tiene como consecuencia inmediata optar por suscribir contratos privados dotándolos solo de una buena intención y que si eficacia corra suerte en el tiempo abriendo una puerta libre a los traficantes de terreno y a la usurpación, es por ello que deberíamos fomentar una cultura de inscripción de determinado derecho susceptible, sino además considera que la tergiversación entre el contenido de la información registral y la realidad extra registral, generando que los contratantes no tengan una debida información al celebrar el contrato.

De los resultados de la técnica de entrevista dirigida a Registradores Públicos, los entrevistados coinciden y reconocen que la incongruencia de la consignación del estado civil en las transferencias de bienes inmuebles viene generando una inexactitud registra, tracto sucesivo incierto e inexacto, lo cual desnaturaliza el principio de legitimación registral. **Castañeda, Martínez, Vargas y Lemos (2018)** manifiestan que la realidad registral publicitada (Certificado Literal) resulta ser distinta de la realidad jurídica extra registral, desnaturalizando el principio de legitimación registral que es una garantía registral en la cual nuestro sistema se ampara, asimismo sostienen que el tracto sucesivo se vuelve incierto e inexacto en la medida en que el derecho matriz partió sobre un supuesto que no era el correcto. Sin embargo, **Valencia (2018)**, considera que la inexactitud en el estado civil no tendría por qué perjudicar al tercero de buena fe, además el Notario está en la obligación de verificar en el Reniec y Registro Personal el estado civil de los contratantes a efectos de que se consigne en la escritura el estado civil real.

De los resultados de la técnica de entrevista dirigida a Registradores Civiles, los entrevistados coinciden y reconocen que aún no se cuenta con un sistema integral en plataforma digital que brinde información certera y continua del estado civil real de las ciudadanos, **Leyton y Prado**



(2018) la implementación digital se encuentra en proceso, al no tener una información real y actualizada por parte de todos los distritos de Lima y Callao - Reniec, esto no sólo se basa en una capacidad de gestión en lo que concierne al personal de la entidad, sino que muchas veces no se oficia de manera oportuna la celebración de un matrimonio, la inscripción de un divorcio en la partida correspondiente, y además tenemos problemas con el traslado de matrimonios celebrados con posterioridad al año 2005 ya que no se cuenta con la digitalización de dichas partidas, haciendo engorroso su traslado al sistema digital.

De los resultados de la técnica de entrevista dirigida a Notario Público y Asistente Notarial, los entrevistados coinciden y reconocen que no se cuenta en el despacho notarial con una plataforma en línea y tiempo real que ayude a poder tener una certeza en el estado civil de cada contratante, **Alvarado y Jessen** (2018) señalan que muchas veces Reniec sólo brinda una ficha de registro personal de cada ciudadano, y esta ficha no es actualizada constantemente, por lo que no se cuenta con una información certera y real de los ciudadanos, y al ser el estado civil una manifestación y/o declaración jurada de cada participante, el Notario da fe de lo relatado por el otorgante, ya que si hubiese mentido o inducido a error será la responsabilidad del propio otorgante mas no del Notario.

Finalmente, de los resultados de la técnica de análisis jurisprudencial, Resolución N°589-2015 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 25 de Marzo del 2015, se observa que el primer efecto es que se produce una inexactitud registral en la medida en que la inscripción indicando un estado civil del propietario aparentemente como “Soltero” discrepa con lo realmente sucede en la realidad, puesto que dicho sujeto de derecho ha podido celebrar matrimonio antes, sin que éste acto sea advertido por el Notario ni por el Registrador Publico que realiza en mérito a sus funciones la inscripción registral correspondiente, inexacta e incorrecta.

En ese sentido, se adopta la posición de que la los efectos jurídicos que se genera en la incongruencia del estado civil frente a la celebración de un acto de transferencia de bienes

inmuebles es que se produce una inexactitud registral, una incorrecta inscripción registral, se desnaturaliza el principio de legitimación registral que es una garantía registral en la cual nuestro sistema se ampara, el tracto sucesivo se vuelve incierto e inexacto, puesto que no se cuenta con condición en que nuestro Sistema Registral va de acuerdo con la realidad.

**Objetivo Específico 01:** “Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables”.

Del marco teórico, respecto a la eficacia de la publicidad registral, según Moisset (2015) se da en cuanto se genera a partir de un documento inscrito previa divulgación de hechos susceptibles a producir efectos jurídicos relevantes, el interés general de éste aumenta y se interrelaciona con el principio de buena fe, puesto que se hace de conocimiento público la existencia de derechos frente a terceros (p. 59).

De los trabajos previos, se considera importante el trabajo realizado por Grande y Meléndez (2012) “La evolución de la Publicidad Registral Inmobiliaria y su deficiencia en la seguridad jurídica registral a partir de la implementación del folio real respecto del anterior sistema de folio personal” con el cual obtuvieron el título de Licenciado en Derecho Civil la cual fue realizada ante la Universidad de El Salvador – El Salvador, en donde se menciona que los mecanismos tecnológicos deben ser una herramienta no sólo para obtención de la publicidad registral material, sino además que se logre robustecer la fe pública y legitimidad del registro de Propiedad en base a resultados, la información debe ser de fácil acceso por parte de las entidades que forman parte del sistema público, a fin de que podamos capacitar a los funcionarios e instaurar programas que interconecten la información requerida en las actuaciones solicitadas por los usuarios, y se debería evitar tanta demora en forma de solicitudes, etcétera que puedan dilatar el tiempo de calificación que se pueda realizar para determinado acto notarial, registral, u de otra índole.

De los resultados de la técnica de entrevista dirigida a Registradores Públicos, los entrevistados coinciden y reconocen que se debe inscribir la anotación en forma de inscripción en el Registro de Personas Naturales a fin de poder tener una información certera del estado civil del transferente, **Castañeda, Martínez, Vargas, Valencia y Lemos** (2018) manifiestan que el tercero de buena fe, podría a través del Registro Personal obtener algún indicio y certificación que la persona con el pasar del tiempo haya podido cambiar su estado civil y no declararlo en Reniec, ni ante cualquier otra entidad administrativa, asimismo señalan que el tercero solicitaría una búsqueda personal ante Registro Personal en forma nacional, a fin de poder tener una información certera de quien actúa como transferente en un negocio a celebrar.

De los resultados de la técnica de entrevista dirigida a Registradores Civiles, los entrevistados coinciden y reconocen que se debe oficializar la inscripción de un matrimonio en la ficha personal expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil de cada ciudadano, **Leyton y Prado** (2018) debería oficializarse para poder tener en vía de consulta ante Reniec algún cambio que se haya podido manifestar en el tiempo después de la expedición del último D.N.I. Por lo que se debería inscribir como un dato agregado en la ficha personal, asimismo señalan que esta medida podría verse como una forma preventiva de tener un indicio que la persona ha cambiado su estado civil, y que su proceso de inscripción y cambio de DNI aún está en vía de regularización, este acto de publicitaria en su ficha personal como un dato anexo en el extremo correspondiente claro.

De los resultados de la técnica de entrevista dirigida a Notario Público y Asistente Notarial, los entrevistados coinciden y reconocen que el Notario Público debería tener a su alcance una debida plataforma virtual en línea otorgada por RENIEC a fin de poder verificar el estado civil manifestado por un otorgante que acude a su despacho en actuaciones protocolares, **Alvarado y Jessen** (2018) no se cuenta con una información certera y real de los ciudadanos, y al ser el estado civil una manifestación y/o declaración jurada de cada participante, el Notario da fe de lo relatado por el otorgante, ya que si hubiese mentido o inducido a error será la responsabilidad del propio otorgante mas no del Notario puesto que éste último sólo dio fe de lo que se presentó

ante su despacho, asimismo señalan que no se tiene ningún portal o plataforma en línea por parte de Reniec a fin de poder verificar el verdadero estado civil de las personas que acuden de forma diaria al despacho.

Finalmente, de los resultados de la técnica de análisis jurisprudencial, Resolución N° 278-2018 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 07 de Febrero del 2018, se observa que si el Registrador tuviera en su alcance como una anotación en forma de inscripción preventiva o definitiva advirtiéndole que la persona está realizando un cambio de su Estado civil u otro por el estilo podría tener al menos una señal de una variación del Estado Civil, por lo que al tener documento certificado, debería amparar una observación dirigida al usuario.

En ese sentido, se adopta la posición de que la anotación en forma de inscripción de un matrimonio en el Registro de Personas Naturales en relación a bienes registrables de la sociedad conyugal, podría servir como un indicio de que un estado civil varió en el tiempo y en el que se pondría aviso a los intervinientes de un acto jurídico a tener en cuenta que se está frente a una posible inexactitud registral, asimismo esta anotación debería ser advertida por Notario Público y Registrador Público en la medida en que ellos también a través del ejercicio de sus funciones pueden advertir dicho cambio y poner en aviso a las partes.

**Objetivo Específico 02:** “Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

Del marco teórico, respecto a la **inexactitud registral**, según Cárdenas (2012), está orientada cuando se exista un desacuerdo entre los registrado y la realidad extra registral, por un error cometido en un asiento de inscripción registral en donde el Registrador Público no haya advertido dicha omisión, en su labor diario registral, por lo que se deberá ingresar al título archivado pertinente a fin de poder observar el error advertido y poder realizar la rectificación

de oficio y despacharlo en diario como cualquier otro título (p. 92).

De los trabajos previos, se considera importante el trabajo realizado por Misari (2013) que lleva por título “*El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*”, por la cual el obtuvo el grado de Magister en Derecho Civil y que fue realizada por ante la Universidad Pontificia Católica del Perú; señala que muchas veces vemos reflejado que existe disposición arbitraria del patrimonio social de forma unilateral, sin consentimiento ni aceptación del cónyuge ausente, dichos actos de disposición se sustentan sobre la buena fe registral de los sujetos que celebran actos contractuales con una persona que consideran debidamente facultada y quien es el aparente titular universal del patrimonio, el tercero adquirente, debería mantener intacta su inscripción registral del derecho adquirido hasta que se pueda establecer una escritura pública de intervención del cónyuge en la compra venta celebrada o en su defecto que se le emplace en un proceso de anulabilidad del acto jurídico.

De los resultados de la técnica de entrevista dirigida a Registradores Públicos, los entrevistados coinciden y reconocen que muchas veces nuestro sistema registral tenga en su haber vicios de error, **Castañeda, Martínez, Vargas, y Lemos (2018)** ya que al no poder actualizar los datos de los titulares de un predio, puesto que no se puede advertir en que momento cambiaron su estado civil, se estaría generando una incorrecta publicidad registral, inexactitud registral y además un error en el acto jurídico que es materia de celebración entre partes, dejando constancia que no es un error del Registro propiamente, en la medida en que los asientos registrales se otorgan frente a la confrontación de un acto protocolar y/o mandato del Juez, por lo que se debe fortalecer al sistema, herramientas tecnológicas que prevengan este fenómeno.

Sin embargo el entrevistado **Valencia (2018)** señala que lo que se publicita son los negocios jurídicos celebrado por las partes en base a la buena fe que el Registro publicita y que los contratantes declaran un estado civil que no es el actual pese a las verificaciones que debe hacer el Notario sería casos excepcionales de vicios de error.

De los resultados de la técnica de entrevista dirigida a Registradores Civiles, los entrevistados coinciden y reconocen que el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos podría ser solventada por parte del Estado generando un ambiente de seguridad jurídica idónea referente al estado civil del titular de un bien inmueble, **Leyton y Prado** (2018) debería existir una interconexión entre sí, por qué el uso de un portal en línea demanda la digitalización y cooperación de las municipalidades ante Reniec, que es gestión de oficiar, y si el Ejecutivo canaliza un porcentaje de la partida que se abrió este año, se podría tener una herramienta digital en tiempo real en referencia a las anotaciones de cambios de estado civil, dirección, etcétera.

De los resultados de la técnica de entrevista dirigida a Notario Público y Asistente Notarial, los entrevistados coinciden y reconocen que el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos coadyuvaría a que los instrumentos públicos notariales puedan estar exceptos de vicios de nulidad y anulabilidad **Alvarado y Jessen** (2018) los actos protocolares notariales tendrían además de la fe pública, una diligente confrontación con un portal en línea en tiempo real de Reniec, respecto a los datos de cada participante (Nombre, DNI, Estado civil, etcétera) aspecto que generaría una adecuada tramitación frente a los registros y un tráfico inmobiliario idóneo, asimismo señalan que los instrumentos protocolares son el reflejo del trabajo exhausto del Notario y sus colaboradores, que tratan de verificar (Con herramientas que están a su alcance) todo lo señalado por los participantes de un determinado acto, por ello el uso de un portal, ayudaría a que los instrumentos protocolares gocen de una fe pública exacta, fe registral exacta y no estén inmersos en futuros juicios.

Finalmente, de los resultados de la técnica de análisis jurisprudencial, Resolución N°032-2015 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 09 de Enero del 2015, se observa que los asientos registrales se presumen exactos salvo que se rectifiquen en términos establecidos por la norma, por lo que claramente está haciendo mención a que la legitimación registral para obrar, la cual se ampara en su mayoría de casos a partir de un certificado literal expedido por el Registro correspondiente, puede ser cambiante con el transcurrir del tiempo y advirtiendo algún defecto que se haya producido en su composición, lo

cual afecta a la seguridad jurídico dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana, ya que no tenemos como Registro una exactitud registral y una debida calificación en los asientos declarativos que las partes constituyen en sus negocios jurídicos ante despacho Notarial correspondiente.

En ese sentido, se adopta la posición de que cuando se tiene una incongruencia material respecto al estado civil de los ciudadanos, el principio de legitimación registral se ve afectado directamente, en la medida en que al no advertirse un cambio de estado civil por el transferente, se tiene un derecho preferente por parte del tercer basado en un asiento “inexacto” por lo que nuestros sistema mercantil se puede ver afectado también, es por ello que muchas veces se realiza a petición de parte, actas de ratificaciones de venta, rectificación de calidad de bien y estar en frecuente litigio si fuese el caso, reflejando que estamos frente a una realidad problemática latente y de la cual muchas veces no podemos advertir por falta de herramientas tecnológicas de nuestras entidades administrativas y falta de cooperación entre las mismas.

#### **IV. CONCLUSIONES**



Las conclusiones, es la parte donde el investigador tiene el deber de sintetizar los resultados de la investigación, producto de la demostración o negación de los supuestos comprendidos en el objetivo general y específico trazados en la etapa inicial.

De lo desarrollado en la presente investigación, se ha podido arribar a las siguientes conclusiones:

**Primero.-**

Por la deficiente consignación del estado civil respecto a un acto de transferencia de bien inmueble, que tiene como naturaleza la omisión severa del titular, conforme del artículo 32 de la ley 26497 “ Ley orgánica del registro nacional de identificación y estado civil” donde señala que el estado civil del ciudadano comprende parte de la identificación del mismo, se genera una incorrecta publicidad registral (El certificado literal es inexacto respecto a que se tiene como bien propio un bien que en la realidad es de la sociedad de gananciales (Artículo 295 del Código Civil)), inexactitud registral (Puesto que lo inscrito no concuerda con la realidad) y tracto sucesivo inexacto, la cual no es advertida por autoridad competente (Notario Público, Registrador Público) que basados en lo que está registrado, vienen ejerciendo función pública en actos protocolares de disposición.

**Segundo.-**

Respecto al Registro de Personal Naturales – Registro Personal, no se tiene una conexión frente a los bienes registrables que son susceptibles de la sociedad de gananciales, puesto que aún no se logra inscribir en vía de anotación en ficha personal, el matrimonio celebrado por el ciudadano, todo ello es materia de que el Registro Civil correspondiente oficie y realice el traslado ante la Zona Registral determinada (Según sea celebrado el matrimonio).

### **Tercero.-**

La incongruencia material respecto al estado civil de los ciudadanos viene afectando el principio de legitimación registral en la medida en que al no advertirse un cambio de estado civil por el transferente, se tiene un derecho preferente por parte del tercer basado en un asiento “inexacto” por lo que nuestro sistema mercantil se ve afectado también, todo ello se da por no contar con herramientas tecnológicas de nuestras entidades administrativas que puedan advertir de los cambios que realizan los otorgantes respecto a su estado civil y que no constan en la ficha personal emitida por RENIEC.

#### **IV. RECOMENDACIONES**

Con respecto a las recomendaciones, corresponden según la perspectiva del autor, a fin de poder colaborar con nuevas ideas y mejoras continuas, respecto a los resultados y conclusiones de la investigación realizada.

De lo desarrollado en la presente investigación, se recomienda que:

**Primero.-**

Para poder lograr una exactitud registral, correcta publicidad registral y un tracto sucesivo idóneo, respecto al estado civil del ciudadano todo ello conforme a los predios que este pueda tener en su haber, se pueda otorgar al Notario Público y Registrador Público un portal en línea y tiempo real que pueda proporcionar la información certera del estado civil del ciudadano por parte de RENIEC, a fin de garantizar la debida diligencia en concordancia con tener una exactitud entre lo manifestado por el otorgante frente a un acto de disposición y la realidad de la información obtenida por la plataforma en línea y en tiempo real por RENIEC.

**Segundo.-**

Integrar la anotación en forma de inscripción del matrimonio celebrado ante funcionario civil en la ficha de Registro de Personal Naturales – Registro Personal de SUNARP, a fin de poder garantizar que se tenga una publicidad registral conforme a lo que sucede en la realidad respecto al estado civil del ciudadano que es miembro de una sociedad conyugal, y que tiene en su haber bienes inmuebles que son parte de los bienes sociales.

**Tercero.-**

Que se pueda inscribir en vía de anotación, el matrimonio celebrado ante autoridad competente en la ficha personal emitida por RENIEC, en la medida en que las personas varían su estado civil y no realizan el cambio del D.N.I. ni realizan gestión alguna.

## **REFERENCIAS**

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS TEMÁTICAS

- Acedo, P., A. (2013) *Introducción al derecho privado*. Madrid, España. Editorial Dykinson.
- Amado, E. (2017). *El Derecho Registral y Notarial en la Era Digital*. Lima, Perú. Ediciones Legales, Tomo I y I.
- Alca R., W. y Huerta A., O. (2011). *Instituciones de Derecho Registral e Inmobiliario*. Huancayo, Perú. Soluciones Gráficas.
- Álvarez J., A. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima, Perú. Jurista Editores E.I.R.L.
- Ávila, H. (2012). *Teoría de La Seguridad Jurídica*. Ediciones Jurídicas y Ávila Sociales. Madrid, España, Editorial Marcial Pons.
- Campos F., S. (2011). *El Tribunal Registral de la Sunarp y la Predictibilidad en el Registro: Un enfoque Desde la Política Nacional de Simplificación Administrativa*. *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral Fuero Registral - Sunarp*, Año X (8).
- Cárdenas, M. (2012). *Manual de Derecho Notarial*. Lima, Perú. Juristas Editores.
- Castro V., I. (2011). *Introducción al Estudio de la Nulidad e Invalidez del Negocio Jurídico*. Lima, Perú. Editorial ADRUS.
- Espinoza. E., J. (2008). *Acto jurídico negocial, análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial*. *Gaceta Jurídica*. (7), 45 - 57.
- Feria, Z., J (2012) *La naturaleza de la anotación de embargo, y el sentido del principio de inoponibilidad registral en la jurisprudencia civil*, *Diálogo con la Jurisprudencia*, N° 163, abril 2012, 248.

- Gálvez. A., I. (2014) Manual De Derecho Registral y Notarial. Lima, Perú. Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- Gálvez V., T. (2008). La Nulidad de Actos Jurídicos de Disposición de Bienes en el Proceso Penal. Lima, Perú. Editorial Juristas Editores.
- Gattari, C. (2011). Manual de Derecho Notarial”, Segunda Edición, Buenos Aires, Editora Abeledo – Perrot.
- Gonzales B., G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú. Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales L., J. (2011). Código Civil Comentado: Título que da mérito a la inscripción. *Gaceta Jurídica*, Tomo X (2), 285-292.
- Huanca Y., Á. (2010). *La Ineficacia del Acto Jurídico en el Código Civil*. Lima, Perú. Editorial ADRUS.
- Laferriere., D. (2008). Curso de Derecho Notarial: Anotaciones efectuadas durante el cursado de la especialización en el derecho notarial. Argentina. Editores S.A.
- Lama, M, H. (2014) La posesión en la propiedad y en el registro: problemática en la transmisión inmobiliaria, *Gaceta Civil y Procesal Civil*, Tomo 18.
- Lledó. Y., F., Ferrer. V., M. & Torres L., J. (2014) El patrimonio sucesorio: Reflexiones para un debate reformista. Madrid, España. Editorial Dykinson S.L.
- Martínez, A. (2011). Comercio electrónico, firma digital y las autoridades de certificación. Caracas, Venezuela, Editorial: Civitas Ediciones.

- Mendoza M., G. (2008). Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado. *Gaceta Jurídica*. Tomo 177, 254-273.
- Meneses G., A. & Mendoza M., G. (2014) La Propiedad. Mecanismos de defensa, Lima, Perú, Gaceta Jurídica, Primera Edición.
- Miraglia, C. (2012). Apuntes de Derecho Notarial. Editorial. Lima, Perú. CyC Aries Editorial
- Moisset, E. (2015). *Publicidad Registral*. Lima, Perú: Superintendencia Nacional de Registros Públicos.
- Morón M, J. (2011). Adquirente por prescripción adquisitiva versus tercero de buena fe ¿Quién es el propietario?”, Lima, Perú, Revista Jurídica del Perú, N° 121.
- Muñoz, I. (2010). *La Seguridad Jurídica en el Derecho Notarial*. Revista de Derecho Notarial Mexicano, México D.F. N°121.
- Nimanco, F. (2015). Es un error la modificación del Código Civil sobre la fe pública registral. En la Ley del 27 de mayo del, Lima, Perú, Editorial Gaceta Jurídica.
- Pérez L.,B. (2010).*Ensayos de Derecho Notarial*. Lima, Perú. Gaceta Notarial, Guy Editores EIRL.
- Polanco G., C. (2013). *La Ineficacia del Negocio Jurídico*. Arequipa, Perú. Grupo Editorial Creomeo.
- Roitbarg. M., R. (2012). *Derecho Civil Parte General: Cuadernos de Derecho Civil*. Buenos Aires, Argentina. A-Z Editora S.A.



Rubio, B, D. (2010) Manual de procedimientos registrales, Lima, Perú, Gaceta Jurídica, Primer Edición. (180).

Serrano de Nicolás, A. (2011). El Notariado, garante de la seguridad jurídica. Cataluña, España. Revista del Colegio Notarial de Cataluña, N° 3.

Soria, M. (2016). Apuntes de Derecho Notarial. Lima, Perú. Editorial Folk.

Tarazona A., F. (2010). Manual de los procedimientos registrales: El folio real y personal y su trascendencia en los Registros Públicos. *Gaceta Jurídica*. (3) ,145 - 175.

Torres V., A, (2011). *Introducción al Derecho Teoría General del Derecho*. Lima, Perú. Editora Idemsa S.A.

### **Fuentes Normativas**

Código Civil del Perú.

Constitución Política del Perú promulgada en 1993.

Decreto Legislativo N° 1049 (Decreto Legislativo Del Notariado).

Reglamento General de Registros Públicos

Reglamento de inscripciones de Registro de Predios.

Ley N° 28294 - Ley que crea el sistema nacional integrado de catastro y su vinculación con el registro de Predios.

Ley N° 28294 - Ley que crea el sistema nacional integrado de catastro y su vinculación con el registro de Predios.

## **Antecedentes nacionales**

Alca, W. (2011). *La falta de actualización de los datos del Estado Civil y el Matrimonio Civil. Efectos jurídicos en la seguridad jurídica y el tráfico comercial (Maestría en Derecho Civil y Comercial)*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú.

Aliaga, E. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú* (Tesis de pregrado). Universidad Pontificia Católica del Perú, Lima, Perú.

Lino, R. (2015) El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica. (Licenciada en Derecho Civil) Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú.

Mendoza, R. (2015). Tendencias sobre la disposición del bien inmueble y parte de la sociedad de gananciales sin intervención de ambos conyugues. (Maestría en Derecho Civil y Empresarial). Universidad Andina Néstor Cáceres Velázquez, Juliaca, Perú.

Méndez, R. (2017) *“Falta de inscripción registral genera inseguridad jurídica sobre un contrato de arrendamiento de bien inmueble, al realizarse compraventa posterior del bien arrendado”* (Licenciada en Derecho Civil) Universidad Nacional del Santa, Ancash, Perú

Misari. A. (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*. (Maestría en Derecho Civil). Universidad Pontificia Católica del Perú, Lima, Perú.

## **Antecedentes Internacionales**

Bolívar, G. (2014). *“La fe pública del notario en la legislación ecuatoriana”* (Tesis de pregrado). Universidad Central de Ecuador, Quito, Ecuador.

Carreto, G. (2014) *“El Derecho Registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del Notario”* (Licenciada en Derecho Civil) Universidad Rafael Landívar, Quetzaltenango, Guatemala.

Castillo, A. (2013) *“Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación”* (Licenciada en Derecho Civil) Universidad Internacional del Ecuador, Quito, Ecuador.

Grande, G. Y Meléndez, C. (2012) *“La evolución de la Publicidad Registral Inmobiliaria y su deficiencia en la seguridad jurídica registral a partir de la implementación del folio real respecto del anterior sistema de folio personal”* (Licenciado en Derecho Civil) Universidad de El Salvador – El Salvador.

Gualpa, V. (2014) *“El Bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad”* (Magister en Derecho Registral y Notarial) Universidad Regional Autónoma de los Andes.

Molina, A. (2012). *“Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles - Análisis en el Derecho Colombiano”*. (Maestría en Derecho Civil). Universidad del Norte, Barranquilla, Colombia.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS METODOLÓGICAS

Abanto, w. (2013). Diseño y desarrollo del proyecto de investigación: guía de aprendizaje.

Recuperado de: [http://investigacionpostgradoucv.bligoo.pe/media/users/26/1300127/files//401177/gu\\_a\\_de\\_dise\\_o\\_y\\_desarrollo\\_de\\_tesis.pdf](http://investigacionpostgradoucv.bligoo.pe/media/users/26/1300127/files//401177/gu_a_de_dise_o_y_desarrollo_de_tesis.pdf)

Arias V., M. (2011). *El Rigor Científico en la Investigación Cualitativa*. Colombia: Invest Educ Enferm.

Behar R., D. (2008). *Metodología de la Investigación*. España: Edt. Shalon.

Campos O., M. (2009). *Investigación Académica: Fundamentos de Investigación Bibliográfica*. Costa Rica: Universidad de Costa Rica sede de Occidente.

Carrasco D., S. (2006). *Metodología de la Investigación científica*. Lima: Editorial San Marcos.

Cortés, G. (1997). *Confiabilidad y Validez en estudios cualitativos*. Recuperado de [educacionyciencia.org/index.php/educacionyciencia/article/download/111/pdf](http://educacionyciencia.org/index.php/educacionyciencia/article/download/111/pdf)

Hernández. R, Fernández, C. y Baptista, M. *Metodología de la Investigación*, México D.F. México. Mcgraw-Hill / Interamericana Editores, S.A. de C.V.

Kerlinger, F., N. (2002). *Investigación del Comportamiento: Métodos de Investigación en Ciencias Sociales*. México: McGraw Hill.

Pérez S., G. (2012). *Investigación Cualitativa: Retos e Interrogantes, Técnicas y Análisis de Datos*. Madrid, España: La Muralla S.A.

Quintana, A. y Montgomery, W. (2006). *Metodología de la Investigación Cualitativa*.

Fondo de la Universidad San Marcos. Recuperado de:  
<http://www.ubiobio.cl/miweb/webfile/media/267/3634305-305Metodologia-de-Investigacion-Cualitativa-A-Quintana.pdf>.

## **ANEXOS**

## ANEXO 1

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

<b>TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	EFFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CONYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016.
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	¿QUÉ EFECTOS JURÍDICOS SE GENERA EN LA TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016?
<b>PROBLEMAS ESPECIFICOS</b>	¿QUÉ ACCIONES SE DEBEN IMPLEMENTAR DENTRO DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES DE LA SUNARP EN MATERIA DE INSCRIPCIÓN SOBRE EL ESTADO CIVIL DE LOS CONYUGUES CON RELACIÓN A LOS BIENES REGISTRABLES?  ¿CÓMO LA INCONGRUENCIA MATERIAL EN RELACIÓN CON EL CORRECTO ESTADO CIVIL DE LAS PERSONAS DESNATURALIZARÍA EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL QUE DEBE EXISTIR EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DENTRO DEL TRÁFICO COMERCIAL EN LA SOCIEDAD PERUANA?
<b>SUPUESTOS</b>	LA DEFICIENTE CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES, VIENE OCASIONANDO LA INSEGURIDAD JURÍDICA DE DICHOS BIENES Y UN TRÁFICO COMERCIAL CON VICIOS DE ANULABILIDAD.
<b>SUPUESTOS ESPECIFICOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- INTEGRAR LA ANOTACIÓN EN FORMA DE INSCRIPCIÓN DEL MATRIMONIO CELEBRADO ANTE FUNCIONARIO CORRESPONDIENTE, EN LA FICHA DE REGISTRO PERSONAL LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA, A FIN DE GARANTIZAR EL CORRECTO ESTADO CIVIL REAL DE LOS BIENES INMUEBLES, PARA SU CORRECTO TRATAMIENTO MERCANTIL.</li> <li>- LA INCONGRUENCIA MATERIAL SE RELACIONA SIGNIFICATIVAMENTE CON LA DEFICIENTE CONSIGNACIÓN DEL CORRECTO ESTADO CIVIL DE LAS PERSONAS, DESNATURALIZARÍA EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL QUE DEBE EXISTIR EN LA SEGURIDAD JURÍDICA</li></ul>

	DENTRO DEL TRÁFICO COMERCIAL EN LA SOCIEDAD PERUANA.	
<b>OBJETIVO GENERAL</b>	DETERMINAR LOS EFECTOS JURÍDICOS QUE SE GENERA EN LA TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016.	
<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<p>- ESTABLECER LAS ACCIONES QUE DEBEN IMPLEMENTAR DENTRO DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS EN MATERIA DE INSCRIPCIÓN SOBRE EL ESTADO CIVIL DE LOS CONYUGUES CON RELACIÓN A LOS BIENES REGISTRABLES.</p> <p>- ANALIZAR LA INCONGRUENCIA MATERIAL EN RELACIÓN CON EL CORRECTO ESTADO CIVIL DE LAS PERSONAS DESNATURALIZARÍA EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL QUE DEBE EXISTIR EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DENTRO DEL TRÁFICO COMERCIAL EN LA SOCIEDAD PERUANA.</p>	
<b>DISEÑO DE ESTUDIO</b>	TEORIA FUNDAMENTADA	
<b>ESCENARIO DE ESTUDIOS</b>	<p>EL ÁMBITO DE ESCENARIO DE ESTUDIO DONDE SE REALIZARA LA PRESENTE INVESTIGACIÓN ES:</p> <p>ZONA REGISTRAL N° 9 SEDE – LIMA.  COLEGIO DE NOTARIOS DEL CALLAO  OFICINAS DE RENIEC – CALLAO</p>	
<b>ENFOQUE</b>	CUALITATIVO	
<b>POBLACIÓN Y MUESTRA</b>	9 ENTREVISTADOS	
<b>CATEGORÍAS</b>	<b>DEFINICION CONCEPTUAL</b>	<b>SUB CATEGORIAS</b>
	PROPIEDAD QUE NO SON SUSCEPTIBLES A TRASLADO DE UN LUGAR A OTRO Y QUE SON	SEGURIDAD JURÍDICA EN LA SOCIEDAD CONYUGAL



BIENES INMUEBLES	AFECTAS A UN DETERMINADO REGISTRO INMERSOS EN UN TRÁFICO JURÍDICO DETERMINADO, DEBIDO A QUE AL SER SUSCEPTIBLES DE TRANSFERENCIAS, MUCHAS VECES SE REQUIERE DE LA INSCRIPCIÓN DE UN DETERMINADO QUE AFECTA A DICHO A BIEN PARA PODER EXIGIR LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE BENÉFICA AL COMPRADOR DE DICHO BIEN.	PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL
DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL	SE SUSCITA CUANDO EN LA DISPOSICIÓN DE UN DETERMINADO ACTO DE DISPOSICIÓN (TRANSFERENCIA) SE OMITIÓ EN LA PARTICIPACIÓN DE UN MIEMBRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, ESTO SE DA CUANDO EL TRANSFERENTE DECLARA QUE EL BIEN MATERIA DEL NEGOCIO TIENE CALIDAD DE BIEN PROPIO, O FUE ADQUIRIDO ANTES DE LA CELEBRACIÓN DEL MATRIMONIO, AL SER UNA MANIFESTACIÓN DEL PARTICIPANTE, SÓLO SE PROSIGUE A LA EXTENSIÓN DEL DOCUMENTO PROTOCOLAR, SIN QUE NO SE PUEDA PERCIBIR EL ERROR EN QUE SE ESTÁ SIENDO INDUCIDO.	TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES
		TRÁFICO COMERCIAL EN LA SOCIEDAD PERUANA
<b>TÉCNICA E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TÉCNICA DE ENTREVISTA: GUÍA DE ENTREVISTA</li> <li>- TÉCNICA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL: GUÍA DE ANALISIS JURISPRUDENCIAL</li> </ul>	

## ANEXO 2

### VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS

#### 2.1. VALIDACIÓN DE GUÍA ENTREVISTA



#### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

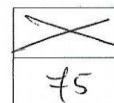
- I. DATOS GENERALES**
- 1.1. Apellidos y Nombres: Vildoso Cabrera, Erick Reniel
- 1.2. Cargo e institución donde labora: D.T.C.
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Julian Chumbilla

**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	Está 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.													
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar 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



75

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

75 %

Lima, 22 de junio del 2017

[Firma]  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09990000 Telf. 999698841

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: La Torre Guerrero Abel Fernando  
 1.2. Cargo e institución donde labora: COORDINADOR DE RESPONSABILIDAD SOCIAL  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: .....

**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.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

Si

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %
------

Lima, 21 de Junio del 2017

[Firma]  
FIRMA DEL EXPERTO-INFORMANTE

DNI No. 0996187 / Telf: 980758944

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: YANGAS HUACÁN, ESAÚ  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ENTREVISTA (GUÍA)  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: XAVIER CHAMBRILLO OBRERO

**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.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

95 %  
5 %

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %

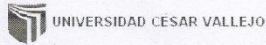
Lima, 23 DE JUNIO del 2017

  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 31047328 Telf. 969 415453



## 2.2. VALIDACIÓN DE GUÍA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: VARGAS HYARIAN ESAM  
 1.2. Cargo e institución donde labora: ASESOR DE TESIS  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: XANTER CHAMBILLO

#### 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.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

96 %

Lima, 03 DE MAYO del 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 37042324 Telf: 969415453



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: Gayano Blanco, Yakelyne  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Curs. de Análisis Supuestos  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Farré Chaulista

**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.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

Si

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

**90 %**

Lima, 03 de Mayo del 2018

Yakelyne B. Gayano  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 29046844 Tel. 970168948



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: ACETO WCA  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ANALISIS JURISPRUDENCIAL  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: XDJPPR CHAMBERO MAREGON

**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	Esta 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

X

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %
------

Lima, 3 DE JULIO del 2018

Wca Aceto

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 8976988 Telf. 931749224

**ANEXO 3**

**3.1. GUÍA DE ENTREVISTA**

**ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES PÚBLICOS.**



**FICHA DE ENTREVISTA**

**(Registradores públicos)**

**Título: “EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016”**

**Entrevistado/a:** .....

**Cargo / profesión / grado académico:** .....

**Institución:**.....

**Lugar**..... **Fecha** ..... **Duración**.....

**Objetivo general**

“Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016.”

**1.- Considera Ud. ¿Qué una incorrecta consignación del estado civil de las personas genera un tracto sucesivo inexacto que puede perjudicar al tercero de buena fe?**

.....

.....



.....  
.....

**2.- Cree Ud. ¿Que la no intervención de un miembro de la sociedad conyugal en la transferencia de bienes, debería ser advertida por el Notario Público en acto protocolar?**

.....  
.....  
.....  
.....

**Objetivo específico 1**

“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

**3.- Considera Ud., ¿Qué la publicidad registral orientada a determinar el estado civil de las personas en concordancia con una anotación en su ficha personal del matrimonio celebrado, podría ayudar al tercero de buena fe en la adquisición de un bien inmueble?**

.....  
.....  
.....  
.....

4.- En su apreciación personal ¿Cuál sería la utilidad de la inscripción por medio de una ficha de registro personal ante autoridad competente de la sociedad conyugal dentro del tracto sucesivo en la venta de inmuebles?

.....

.....

.....

.....

**Objetivo específico 2**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

5.- Señale Ud. ¿Cómo en un negocio jurídico (Transferencia de bien inmueble) donde se tiene como base una incorrecta publicidad material se podría perjudicar al tercero de buena fe y al sujeto legitimado en calidad de transferente que no participó en dicho negocio?

.....

.....

.....

.....

6.- Desde su óptica profesional considera Ud. ¿Qué nuestro sistema en línea otorgado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al no contener en su haber (Publicidad Registral) una información actual del estado civil de las personas coadyuva muchas veces a que los negocios jurídicos celebrados tengan en su haber vicios de error?

.....

.....

.....

.....

**7.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?**

.....

.....

.....

.....

<b>Nombre del entrevistado</b>	<b>Sello y firma</b>

ENTREVISTA DIRIGIDA A PERSONAL DE RENIEC.



FICHA DE ENTREVISTA

(Registradores civiles)

Título: “EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016”

Entrevistado/a: .....

Cargo / profesión / grado académico: .....

Institución:.....

Lugar..... Fecha ..... Duración.....

**Objetivo general**

“Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016.”

1.- Señale Ud. ¿En todas los distritos y provincias de nuestro Perú se tiene información fidedigna y real del estado civil de las personas, o es necesario aún la implementación y manejo de esta información para que podamos tener un panorama certero del estado civil de cada ciudadano?

.....

.....

.....

.....

**Objetivo específico 1**

“Establecer las acciones que deben implementarse dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

**2.- Considera Ud., ¿Qué debería oficiarse la inscripción de un matrimonio en la ficha personal expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil de cada ciudadano?**

.....

.....

.....

.....

**Objetivo específico 2**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

**3.- ¿Qué acciones de coordinación y publicación debería implementar el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil a fin poder brindar a entidades de la administración pública (En especial a Registros Públicos) y despachos notariales, una información en tiempo real sobre el estado civil de los ciudadanos?**

.....

.....

.....

.....

**4.- Bajo su perspectiva considera Ud., ¿Qué el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos podría ser solventada por parte del Estado generando un ambiente de seguridad jurídica idónea referente al estado civil del titular de un bien mueble?**

.....

.....

.....

.....

5.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

.....

.....

.....

.....

<b>Nombre del entrevistado</b>	<b>Sello y firma</b>

ENTREVISTA DIRIGIDA A NOTARIO PÚBLICO Y ASISTENTE NOTARIAL.



FICHA DE ENTREVISTA

(Notario Público y Asistente Registral)

Título: “EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016”

Entrevistado/a: .....

Cargo / profesión / grado académico: .....

Institución:.....

Lugar..... Fecha ..... Duración.....

**Objetivo general**

“Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016.”

1.- Señale Ud. ¿En la transferencia de bienes inmuebles el certificado literal debería ser el único documento exigible para poder transferir a sola firma un bien mueble, que otro documento se podría exigir como adjunto al otorgante del mismo?

.....

.....

.....

.....



**Objetivo específico 1**

“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

**2.- Considera Ud. ¿Qué el Notario Público debería tener a su alcance una debida plataforma virtual en línea otorgada por RENIEC a fin de poder verificar el estado civil manifestado por un otorgante que acude a su despacho en actuaciones protocolares?**

.....

.....

.....

.....

**3.- Desde su apreciación profesional ¿Cómo la fe notarial se vería afectada por la incorrecta manifestación del estado civil de los otorgantes en actuaciones protocolares?**

.....

.....

.....

.....

**Objetivo específico 2**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

**4.- Considera Ud. ¿Qué debería existir un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de cada ciudadano para que el notario público pueda oponerse a extender actos protocolares en relación a la disposición de un bien conyugal?**

.....

.....

.....

.....

**5.- Bajo su perspectiva profesional considera Ud. ¿Qué el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos coadyuvaría a que los instrumentos públicos notariales puedan estar exceptos de vicios de nulidad y anulabilidad?**

.....

.....

.....

.....

6.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

.....

.....

.....

.....

<b>Nombre del entrevistado</b>	<b>Sello y firma</b>

## ENTREVISTA DIRIGIDA A REGISTRADORES PÚBLICOS



### FICHA DE ENTREVISTA

(Registradores públicos)

Título: "EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016"

Entrevistado/a: María Cecilia Castañeda Meza

Cargo / profesión / grado académico: Registrador Público - Abogado

Institución: Zona Registral IX - LIMO

Lugar: LIMO Fecha: 23-04-2018 Duración: 20 minutos

#### Objetivo general

"Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016."

1.- Considera Ud. ¿Qué una incorrecta consignación del estado civil de las personas genera un tracto sucesivo inexacto que puede perjudicar al tercero de buena fe?

Desde luego, puesto que el tracto sucesivo así como los demás  
actos de anotación se basan en lo que sustenta y publicita el  
Registro.

2.- Cree Ud. ¿Que la no intervención de un miembro de la sociedad conyugal en la transferencia de bienes, debería ser advertida por el Notario Público en acto protocolar?

Ciertamente en la medida en que el Notario debería tener todas las herramientas para ejecutar un análisis de lo que se menciona en la escritura.

**Objetivo específico 1**

“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

3.- Considera Ud., ¿Qué la publicidad registral orientada a determinar el estado civil de las personas en concordancia con una anotación en su ficha personal del matrimonio celebrado, podría ayudar al tercero de buena fe en la adquisición de un bien inmueble?

si, ya que el tercero de buena fe agotaría los medios a su alcance para poder tener una certeza del estado civil de las personas a contratar.

4.- En su apreciación personal ¿Cuál sería la utilidad de la inscripción por medio de una ficha de registro personal ante autoridad competente de la sociedad conyugal dentro del tracto sucesivo en la venta de inmuebles?

Que el estado civil de las personas se pueda publicitar en forma exacta y certera, partiendo de una información

actualizada emitida por Reniec.

**Objetivo específico 2**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

5.- Señale Ud. ¿Cómo en un negocio jurídico (Transferencia de bien inmueble) donde se tiene como base una incorrecta publicidad material se podría perjudicar al tercero de buena fe y al sujeto legitimado en calidad de transferente que no participó en dicho negocio?


El tercero de buena fe podría verse perjudicado solo si pudiera suscitar un juicio después de su compra.

6.- Desde su óptica profesional considera Ud. ¿Qué nuestro sistema en línea otorgado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al no contener en su haber (Publicidad Registral) una información actual del estado civil de las personas coadyuva muchas veces a que los negocios jurídicos celebrados tengan en su haber vicios de error?

Sí, porque muchas veces se tiene frente al despacho escrituras públicas que gozan de una fe Notarial, es por ello que se entiende que el notario realizó una exhaustiva labor frente a los datos del otorgante.

7.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

Debería existir la interconexión entre municipalidad, Notaría  
Reniec y Sunarp. Para tener la certeza del estado civil  
del participante.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Maria cecilia, Castañeda meza.	 Castañeda Meza María Cecilia Registrador Público Zona Registral N° IX - Sede Lima



FICHA DE ENTREVISTA

(Registradores públicos)

Título: "EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016"

Entrevistado/a: LORGIO MARTINEZ CASTRO

Cargo / profesión / grado académico: COORDINADOR REGISTRAL

Institución: ZONA REGISTRAL Nº IX-LIMO

Lugar: LIMO Fecha: 20-04-2018 Duración: 20 minutos

Objetivo general

"Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016."

1.- Considera Ud. ¿Qué una incorrecta consignación del estado civil de las personas genera un tracto sucesivo inexacto que puede perjudicar al tercero de buena fe?

Por supuesto, en la medida en que el principio de publicidad registral autentica y exacta se ve perjudicado en la materialización de certificado literales, generando tracto sucesivo con vicios de nulidad.



2.- Cree Ud. ¿Que la no intervención de un miembro de la sociedad conyugal en la transferencia de bienes, debería ser advertida por el Notario Público en acto protocolar?

SI, PUESTO QUE EL NOTARIO PUBLICO AL EJERCER FE PUBLICO DEBE CONTAR CON HEREDIENTES QUE AYUDE O CORROBORAR ALGUNOS DATOS DE LO ESCRITO PUBLICO COMO ES LO DEL ESTADO CIVIL.

**Objetivo específico 1**

"Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables."

3.- Considera Ud., ¿Qué la publicidad registral orientada a determinar el estado civil de las personas en concordancia con una anotación en su ficha personal del matrimonio celebrado, podría ayudar al tercero de buena fe en la adquisición de un bien inmueble?

EN DEFINITIVO, PUESTO QUE AYUDARIA AL TERCERO DE BUENA FE A PODER EJERCER UNA LIBRE DISPOSICION DE INFORMACION ANTES DE CELEBRAR EL NEGOCIO JURIDICO EN EL QUE ACTUA COMO ADQUIRIENTE.

4.- En su apreciación personal ¿Cuál sería la utilidad de la inscripción por medio de una ficha de registro personal ante autoridad competente de la sociedad conyugal dentro del tracto sucesivo en la venta de inmuebles?

SERIA DE AYUDA NO SOLO PARA LOS PARTICIPANTES QUE VEN PREJUDICADO DE ALGUNO MANTRO SU COMPRA, SINO QUE

AYUDARIA A QUE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y PRINCIPIO DE LEGITIMACION SEHAN FORTALECIDOS.

**Objetivo específico 2**

"Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana."

5.- Señale Ud. ¿Cómo en un negocio jurídico (Transferencia de bien inmueble) donde se tiene como base una incorrecta publicidad material se podría perjudicar al tercero de buena fe y al sujeto legitimado en calidad de transferente que no participó en dicho negocio?

SE PERJUDICA AL TERCERO DE BUENA FE EN 2 FORMAS CONCRETAS:


1.º EN GASTOS DE RATIFICACION CON ARDUCLES REGISTRAL Y NOTORIALES. LO 2.º EN QUE EL TERCERO TENDRIA QUE ABONAR UNOS DEPÓSITO EN UNO POSIBLE DISCUSION (JUICIO).

6.- Desde su óptica profesional considera Ud. ¿Qué nuestro sistema en línea otorgado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al no contener en su haber (Publicidad Registral) una información actual del estado civil de las personas coadyuva muchas veces a que los negocios jurídicos celebrados tengan en su haber vicios de error?

SI, EN LA MEDIDA EN QUE UNO INEXACTITUD EN EL REGISTRO RESPECTO DEL ASISTENTE REGISTRAL CON LLEVA MUCHAS VECES A QUE SE DE POR SENTIDO UNO TITULARIDAD QUE EN LA REALIDAD ESTO INTERESA EN UNA SOCIEDAD, POR LO QUE NO SOLO BASTA CON PRESENTAR MODIFICATORIAS COMO LO DEL ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL, SINO QUE SE DEBE BRINDAR HERRAMIENTAS TECNOLOGICAS QUE PREVIENGAN ESTE FENOMENO.

7.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

EL TEMA PLANTADO ES UTIL EN LA PRAXIS EN QUE NOS  
DAMOS CUENTA QUE EL REGISTRO NO ES EXACTO,  
POR ELLO DEBE EXISTIR UNA COOPERACION ENTRE  
NOTARIA, SONDROP, RENIEC.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
LORGIO MARTINEZ CASTRO	 LORGIO MARTINEZ CASTRO Coordinador Registral Oficina de Estudios y Asesorías Zona Registral N° IX - Sede Lima



FICHA DE ENTREVISTA

(Registradores públicos)

Título: "EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016"

Entrevistado/a: Maribeth Enith Vargas Terrones

Cargo / profesión / grado académico: Registrador Publico - Abogado

Institución: Zona Registral No IX - Lima

Lugar: Lima Fecha: 23-04-2018 Duración: 20 minutos

Objetivo general

"Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016."

1.- Considera Ud. ¿Qué una incorrecta consignación del estado civil de las personas genera un tracto sucesivo inexacto que puede perjudicar al tercero de buena fe?

Considero que si, en la medida en que la publicidad registral formal identifica al instante (cuestion de hora) quién es el propietario del bien registrable, dando a entender para todos que el titular inscrito tiene en su haber un bien propio.

2.- Cree Ud. ¿Que la no intervención de un miembro de la sociedad conyugal en la transferencia de bienes, debería ser advertida por el Notario Público en acto protocolar?

La consignación del estado civil se sustenta en una declaración jurada que realizan las partes ante el Notario público por lo que considero que el notario debería advertir de lo acontecido y negarse a extender el acto protocolar.

**Objetivo específico 1**

"Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables."

3.- Considera Ud., ¿Qué la publicidad registral orientada a determinar el estado civil de las personas en concordancia con una anotación en su ficha personal del matrimonio celebrado, podría ayudar al tercero de buena fe en la adquisición de un bien inmueble?

Si, porque el tercero de buena fe podría a través del Registro personal obtener algún indicio y certificación que la persona ha variado su estado civil.

4.- En su apreciación personal ¿Cuál sería la utilidad de la inscripción por medio de una ficha de registro personal ante autoridad competente de la sociedad conyugal dentro del tracto sucesivo en la venta de inmuebles?

La utilidad podría darse en que los contrantes tendrían con certeza una información clara respecto al estado civil

que se menciona en una compra-venta.

**Objetivo específico 2**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

5.- Señale Ud. ¿Cómo en un negocio jurídico (Transferencia de bien inmueble) donde se tiene como base una incorrecta publicidad material se podría perjudicar al tercero de buena fe y al sujeto legitimado en calidad de transferente que no participó en dicho negocio?

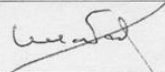
se perjudica al tercero de buena fe en la medida en que tendría que realizar un gasto dirigido a una ratificación de compra-venta.

6.- Desde su óptica profesional considera Ud. ¿Qué nuestro sistema en línea otorgado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al no contener en su haber (Publicidad Registral) una información actual del estado civil de las personas coadyuva muchas veces a que los negocios jurídicos celebrados tengan en su haber vicios de error?

Considero que sí porque en los asientos registrales no se cuenta con los datos actualizados de los titulares.

7.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

no .el tema planteado es interesante ya que se necesita  
realizar cambios en nuestros mecanismos registrales.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Maribeth Enith Vargas Terrones	

MARIBETH ENITH VARGAS TERRONES  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



FICHA DE ENTREVISTA

(Registradores públicos)

Título: "EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016"

Entrevistado/a: Lemos Vásquez, Rogelia del Pilar.

Cargo / profesión / grado académico: Registrador público Abogado

Institución: Zona Registral N° IX - Lima

Lugar: Lima Fecha: 20-04-2018 Duración: 20 minutos

Objetivo general

"Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016."

1.- Considera Ud. ¿Qué una incorrecta consignación del estado civil de las personas genera un tracto sucesivo inexacto que puede perjudicar al tercero de buena fe?

Si porque la realidad Registral posticitada muchas veces  
resulta ser distinta de la Realidad Juridica extra registral.



2.- Cree Ud. ¿Que la no intervención de un miembro de la sociedad conyugal en la transferencia de bienes, debería ser advertida por el Notario Público en acto protocolar?

Si, debería ser advertida por el Notario ya que es el  
quien da Fé de los actos protocolares.

**Objetivo específico 1**

“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

3.- Considera Ud., ¿Qué la publicidad registral orientada a determinar el estado civil de las personas en concordancia con una anotación en su ficha personal del matrimonio celebrado, podría ayudar al tercero de buena fe en la adquisición de un bien inmueble?

Considero que si, en la medida en que el tercero solicitaria  
una búsqueda en el registro personal correspondiente de la  
Sunarp (en Forma Nacional).

4.- En su apreciación personal ¿Cuál sería la utilidad de la inscripción por medio de una ficha de registro personal ante autoridad competente de la sociedad conyugal dentro del tracto sucesivo en la venta de inmuebles?

Podría ser útil para el adquirente de un predio a fin  
de poder determinar que existe una inscripción del matrimonio

y que recae directamente sobre el predio a comprar.

**Objetivo específico 2**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”

5.- Señale Ud. ¿Cómo en un negocio jurídico (Transferencia de bien inmueble) donde se tiene como base una incorrecta publicidad material se podría perjudicar al tercero de buena fe y al sujeto legitimado en calidad de transferente que no participó en dicho negocio?


Perjudica al tercero de buena fe en referencia a su puede verse inmerso más adelante en un juicio (Gastos de honorarios y aranceles).

6.- Desde su óptica profesional considera Ud. ¿Qué nuestro sistema en línea otorgado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al no contener en su haber (Publicidad Registral) una información actual del estado civil de las personas coadyuva muchas veces a que los negocios jurídicos celebrados tengan en su haber vicios de error?

Si, Pero no es un error del registro propiamente, ya que los asientos registrales se otorgan frente a la confrontación de un acto protocolar.

7.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

Es interesante el tema puesto que abarca la incidencia del estado civil del contratante en el registro y la anotación en forma oportuna que debería realizarse.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Rogelia del Pilar Lemos Vázquez	 LEMO VÁSQUEZ ROGELIA DEL PILAR Registrador Público
	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

FICHA DE ENTREVISTA

(Registradores públicos)

Título: "EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016"

Entrevistado/a: *Fredy Valencia Salas*

Cargo / profesión / grado académico: *Registrador Público - Abogado*

Institución: *Zona Registral N° IX - LIMA*

Lugar: *Lima* Fecha: *20/04/2018* Duración: *20 minutos*

Objetivo general

"Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016."

1.- Considera Ud. ¿Qué una incorrecta consignación del estado civil de las personas genera un tracto sucesivo inexacto que puede perjudicar al tercero de buena fe?

*La inexactitud en el estado civil no tendría porque perjudicar al tercero de buena fe, además el Notario está en la obligación de verificar en el Remic y Registro personal el estado civil de los contratantes a efectos de que se consigne en la escritura el estado civil real, estando protegido el Tercero de buena fe por el 2014 del código civil.*



2.- Cree Ud. ¿Que la no intervención de un miembro de la sociedad conyugal en la transferencia de bienes, debería ser advertida por el Notario Público en acto protocolar?

*Si, siempre y cuando tenga los elementos necesarios de como advertir la no intervención de uno de los conyuges, debiendo agotar la verificación en el Registro Personal, Reniec, etc.*

**Objetivo específico 1**

“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyuges con relación a los bienes registrables.”

3.- Considera Ud., ¿Qué la publicidad registral orientada a determinar el estado civil de las personas en concordancia con una anotación en su ficha personal del matrimonio celebrado, podría ayudar al tercero de buena fe en la adquisición de un bien inmueble?

*Tendría que ser obligatoria la inscripción del matrimonio celebrado en el Registro Personal para que pueda surtir efectos frente a terceros y así coadyuvar al tercero de buena fe*

4.- En su apreciación personal ¿Cuál sería la utilidad de la inscripción por medio de una ficha de registro personal ante autoridad competente de la sociedad conyugal dentro del tracto sucesivo en la venta de inmuebles?

*De que se publicite correctamente el nuevo estado civil de los contrayentes y no dejarse llevar o guiar*

por el estado civil que aparece en el Reniec  
o DNI.

**Objetivo específico 2**

"Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana."

5.- Señale Ud. ¿Cómo en un negocio jurídico (Transferencia de bien inmueble) donde se tiene como base una incorrecta publicidad material se podría perjudicar al tercero de buena fe y al sujeto legitimado en calidad de transferente que no participó en dicho negocio?


El tercero de buena fe no tendría porque perjudicarse si la incorrecta publicidad se debe a hechos que no constan en los asientos registrales o título archivado que lo sustenta.

6.- Desde su óptica profesional considera Ud. ¿Qué nuestro sistema en línea otorgado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos al no contener en su haber (Publicidad Registral) una información actual del estado civil de las personas coadyuva muchas veces a que los negocios jurídicos celebrados tengan en su haber vicios de error?

No porque lo que se publicita en los negocios jurídicos celebrados por las partes en base a la buena fe que el Registro publicita y que los contratantes declaran un estado civil que no es el actual pese a las verificaciones que debe hacer el notario sería casos excepcionales de vicios de error.

7.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

Debería haber una interconexión entre las Municipalidades donde se celebran los matrimonios con el Reniec para que en tiempo real se refleje el nuevo estado civil de los contrayentes así estos no hallan actualizado su DNI.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Fredy Valencia Salas	

FREDY VALENCIA SALAS  
REGISTRADOR PUBLICO  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



## ENTREVISTA DIRIGIDA A PERSONAL DE RENIEC



### FICHA DE ENTREVISTA

(Registradores civiles)

Título: "EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016"

Entrevistado/a: JOHN LENTON CURO

Cargo / profesión / grado académico: REGISTRADOR CIVIL

Institución: RENIEC - PUENTE PIEDRA

Lugar: PUENTE PIEDRA Fecha: 26/04/18 Duración: 20 MINUTOS

#### Objetivo general

"Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016."

1.- Señale Ud. ¿En todas los distritos y provincias de nuestro Perú se tiene información fidedigna y real del estado civil de las personas, o es necesario aún la implementación y manejo de esta información para que podamos tener un panorama certero del estado civil de cada ciudadano?

NO, YA QUE AÚN SE ENCUENTRA EN PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DIGITAL POR LO QUE NO SE CUENTA CON UNA INFORMACIÓN REAL Y ACTUALIZADA. POR PARTE DE LOS DISTRITOS DE UMA Y CALLAO, ESTO NO ES SOLO POR CAPACIDAD DE GESTIÓN SINO QUE MUCHAS VECES NO SE EFICIA DE MANERA OPORTUNA.



**Objetivo específico 1**

"Establecer las acciones que deben implementarse dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables."

2.- Considera Ud., ¿Qué debería oficiarse la inscripción de un matrimonio en la ficha personal expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil de cada ciudadano?

SI, PUESTO QUE DE UNA FORMA PREVENTIVA SE TENDRÁN  
UN INDICIO QUE LA PERSONA A CAMBIADO SU ESTADO CIVIL  
Y QUE EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN Y CAMBIO DE DNI  
AÚN ESTA EN VIA DE REGULARIZACIÓN

**Objetivo específico 2**

"Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana."

3.- ¿Qué acciones de coordinación y publicación debería implementar el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil a fin poder brindar a entidades de la administración pública (En especial a Registros Públicos) y despachos notariales, una información en tiempo real sobre el estado civil de los ciudadanos?


DEBERÍA EXISTIR UNA INTERCONEXIÓN ENTRE SÍ,  
POR PARTE DE RENIEC AÚN NO SE TIENE UNA PLATAFORMA  
DIGITAL QUE PROPORCIONE DATOS EXACTOS Y REALES DEL  
ESTADO CIVIL, CAMBIO DE DIRECCIÓN, ETC.

4.- Bajo su perspectiva considera Ud., ¿Qué el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos podría ser solventada por parte del Estado generando un ambiente de seguridad jurídica idónea referente al estado civil del titular de un bien mueble?

SI, SI PORQUE EL USO DE UN PORTAL EN LÍNEA DEMANDA  
LA DIGITALIZACIÓN Y COOPERACIÓN DE LAS MUNICIPALIDADES ANTE  
RENIEC, QUE ES GESTIÓN DE OFICIALES Y QUE EL EJECUTIVO  
CANALICE UN PORCENTAJE DE LA PARTIDA QUE SE ABIERA  
ESTE AÑO.

5.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

QUE SE ESTAN IMPLEMENTANDO E INCORPORANDO  
LOS DIFERENTES RRC DE CADA DISTRITO  
A RENIEC.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
JOHAN LEYTON CERVO	 <p>REGISTRACIONAL DE IDENTIFICACION Y VOTOS CIVIL ONCEP JOHAN CARLOS LEYTON CERVO DNI: 26088164 Registrador-Correo</p>

FICHA DE ENTREVISTA

(Registradores públicos)

Título: "EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016"

Entrevistado/a: CRISTINA PRADO PELLEGRINO

Cargo / profesión / grado académico: REGISTRADORA CIVIL

Institución: RENIBOC

Lugar: LIMA Fecha: 02.05.18 Duración: .....

Objetivo general

"Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016."

1.- Señale Ud. ¿En todas los distritos y provincias de nuestro Perú se tiene información fidedigna y real del estado civil de las personas, o es necesario aún la implementación y manejo de esta información para que podamos tener un panorama certero del estado civil de cada ciudadano?

SE REQUIERE AÚN LA IMPLEMENTACIÓN DE UN  
SISTEMA QUE ABARQUE LA INFORMACIÓN REAL A  
NIVEL NACIONAL, PARTIENDO DE LA INSCRIPCIÓN  
DE LA PART. NACIMIENTO.

**Objetivo específico 1**

“Establecer las acciones que deben implementarse dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

2.- Considera Ud., ¿Qué debería oficiarse la inscripción de un matrimonio en la ficha personal expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil de cada ciudadano?

CLARO QUE SI. CON LA FINALIDAD DE EVITAR  
bigamia, para poder realizar efectivamente  
los actos jurídicos en las diversas entidades.  
públicas como privadas.

**Objetivo específico 2**

“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana.”



3.- ¿Qué acciones de coordinación y publicación debería implementar el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil a fin poder brindar a entidades de la administración pública (En especial a Registros Públicos) y despachos notariales, una información en tiempo real sobre el estado civil de los ciudadanos?

Por el momento solo tenemos la pag web de la institución de los distritos incorporados a nivel nacional.

4.- Bajo su perspectiva considera Ud., ¿Qué el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos podría ser solventada por parte del Estado generando un ambiente de seguridad jurídica idónea referente al estado civil del titular de un bien mueble?

Considero que si ya que el estado cierra partidas anuales de Rucis con devoluciones ante caja mayor.

5.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

*En principio se requiere la incorporación de los  
ONECs a nivel nacional. Por otra parte solicitar  
de alguna forma convenio a nivel internacional  
siempre y cuando se encuentre asentado a nivel nacional.*

Nombre del entrevistado	Sello y firma
<i>Cristine Inaco.</i>	 REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACION Y ESTADO CIVIL Asistencia Legal Rafael C. CRISTINA VAQUESA PRADO PELLEGRINO Registrador Civil

## ENTREVISTA DIRIGIDA A NOTARIO PÚBLICO Y ASISTENTE NOTARIAL



### FICHA DE ENTREVISTA

(Notario Público y Asistente Notarial)

Título: "EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016"

Entrevistado/a: *Yesenia Teresa Alvarado Fuentes*

Cargo / profesión / grado académico: *Asistente Notarial - Abogada*

Institución: *Notaría Jessen-Hurtado*

Lugar: *Ventaniella - Callao* Fecha: *24-04-2018* Duración: *20 minutos*

#### Objetivo general

"Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016."

1.- Señale Ud. ¿En la transferencia de bienes inmuebles el certificado literal debería ser el único documento exigible para poder transferir a sola firma un bien mueble, que otro documento se podría exigir como adjunto al otorgante del mismo?

*Frente a la tramitación de una compra venta se podría exigir el DNI actualizado, una búsqueda en el registro personal de Sunatp, pago del PV-HR y una declaración jurada del estado civil del transferente.*



**Objetivo específico 1**

"Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables."

2.- Considera Ud. ¿Qué el Notario Público debería tener a su alcance una debida plataforma virtual en línea otorgada por RENIEC a fin de poder verificar el estado civil manifestado por un otorgante que acude a su despacho en actuaciones protocolares?

desde luego, puesto que como asistente notarial, puedo señalar que no se tiene ningún portal o plataforma en línea por parte de Reniec a fin de verificar el verdadero estado civil de las personas que acuden al despacho.

3.- Desde su apreciación profesional ¿Cómo la fe notarial se vería afectada por la incorrecta manifestación del estado civil de los otorgantes en actuaciones protocolares?

Se vería afectada por cuanto el notario al no poder verificar el estado civil real del otorgante confiaría solo en lo manifestado del mismo, generando un inadecuado traslado notarial

Objetivo específico 2

"Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana."

4.- Considera Ud. ¿Qué debería existir un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de cada ciudadano para que el notario público pueda oponerse a extender actos protocolares en relación a la disposición de un bien conyugal?


*Si, puesto que ayudaría al notario y sus colaboradores a poder verificar el estado civil de cada participante de un negocio, además se podría advertir si fuese el caso de una incongruencia de lo visto con lo comprobado*

5.- Bajo su perspectiva profesional considera Ud. ¿Qué el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos coadyuvaría a que los instrumentos públicos notariales puedan estar exceptos de vicios de nulidad y anulabilidad?

*Considero que si, puesto que los instrumentos protocolares son el reflejo del trabajo exhausto del notario y sus colaboradores que tratan de verificar todo lo señalado por los participantes de un determinado acto, por ello el uso de un portal ayudaría a que los instrumentos protocolares gocen de una fe pública exacta.*

6.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

Está bien la interconexión y verificación con los datos en Reniec que realiza el Registrador al Calificar el título, muchas veces el conyuge excluido necesita realizar y suscribir escritura pública de intervención considero que debería bastar con la Partida de Matrimonio con lo que acredita su derecho

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Yesenia TERESA ALVARADO Fuentes	

Yesenia T. Alvarado Fuentes  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. N° 54332



FICHA DE ENTREVISTA

(Registradores públicos)

Título: "EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016"

Entrevistado/a: ..... JOSE WIS JESSEN HURTADO .....

Cargo / profesión / grado académico: ..... NOTARIO .....

Institución: ..... NOTARIA JESSEN HURTADO .....

Lugar: ..... CALLAO ..... Fecha: ..... 24/04 ..... Duración: ..... 30 .....

Objetivo general

"Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del callao, 2016."

1.- Señale Ud. ¿En la transferencia de bienes muebles el certificado literal debería ser el único documento exigible para poder transferir a sola firma un bien mueble, que otro documento se podría exigir como adjunto al otorgante del mismo?

- ..... - CERTIFICADO NEGATIVO DE UNIÓN DE HECHO .....
- ..... - AUTOMANOS A SU NOMBRE Y PAGO DE IOT.P. .....
- ..... - DNI ACTUALIZADO (NO CASADO) .....
- ..... - .....

**Objetivo específico 1**

“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables.”

2.- Considera Ud. ¿Qué el Notario Público debería tener a su alcance una debida plataforma virtual en línea otorgada por RENIEC a fin de poder verificar el estado civil manifestado por un otorgante que acude a su despacho en actuaciones protocolares?

- SI ENTRE OTRAS MEJORAS

3.- Desde su apreciación profesional ¿Cómo la fe notarial se vería afectada por la incorrecta manifestación del estado civil de los otorgantes en actuaciones protocolares?

LO QUE SE AFECTA ES LA SEGURIDAD JURÍDICA, LA FE NOTARIAL LA DA EL NOTARIO DE ACUERDO A LO QUE SE LE PRESENTA Y SE PUEDE VERIFICAR.

Objetivo específico 2

"Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana."

4.- Considera Ud. ¿Qué debería existir un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de cada ciudadano para que el notario público pueda oponerse a extender actos protocolares en relación a la disposición de un bien conyugal?

SI DEBERÍA EXISTIR UN VERIFICADOR  
VIRTUAL PARA VERIFICAR EL ESTADO CIVIL Y/O  
OTROS DATOS, PERO LO PRIMERO QUE DEBEN HACER  
ES VERIFICAR EL REGISTRO CON VERDADEROS  
DATOS VINCULANDO LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA  
POR LOS MUNICIPIOS Y CON ELLO AYUDARÍA M.S.

5.- Bajo su perspectiva profesional considera Ud. ¿Qué el uso de un portal en línea y en tiempo real referente al estado civil de los ciudadanos coadyuvaría a que los instrumentos públicos notariales puedan estar exceptos de vicios de nulidad y anulabilidad?

SI, PERO HAY QUE PRIMERO HACER  
LO PRIMERO "VERIFICAR" (VER RESPUESTA ANTERIOR)

6.- ¿Alguna Acotación adicional que Ud. cree necesario realizar sobre el tema planteado en la presente entrevista?

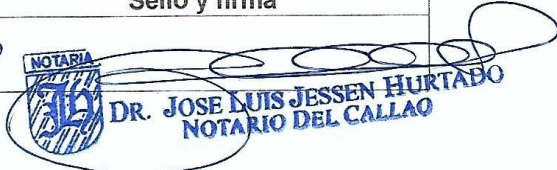
HE RECIBIDO A RESPUESTAS ANTERIORES

.....

.....

.....

.....

Nombre del entrevistado	Sello y firma
JOSE LUIS JESSEN HURTADO	

### 3.2. GUÍA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL



#### GUIA DE ANALISIS JURISPRUDENCIAL

Título: “EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016”

**Objetivo General:**

.....

**Identificación del objeto de Análisis**

**Descripción de la fuente:**

.....

.....

**Consideraciones generales (citas textuales o parafraseo):**

.....

.....

.....

.....

**Consideraciones/Valoración y análisis**

.....

.....

.....

.....

**Comentario**

.....

.....



## **GUIA DE ANALISIS JURISPRUDENCIAL**

**Título: “EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016”**

### **Objetivo General:**

**“Determinar los efectos jurídicos que se genera en la transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016”.**

### **Identificación del objeto de Análisis**

#### **Descripción de la fuente:**

Resolución N°589-2015 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 25 de Marzo del 2015

#### **Consideraciones generales (citas textuales o parafraseo):**

“V. Análisis: [...] 2.- Entonces del artículo 2013 del Código Civil y el artículo 3 de la Ley 26366, se puede afirmar que dichas normas sustantivas consagran una presunción de exactitud relativa, por cuanto admiten la posibilidad que los asientos registrables que gozan de legitimación pueden ser rectificadas. La posibilidad de una eventual rectificación de los asientos de inscripción implica la discordancia ente lo que informa el Registro y la realidad extraregstral, hecho que en la doctrina registral se conoce como inexactitud registral. Conforme el artículo 75 del RGRP se entenderá por inexactitud registral del Registro, todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extraregstral [...] Cuando las inexactitudes del Registro provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral se rectificaran en la forma establecida en el Reglamento General de los Registros Públicos. Sin son inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se rectificaran en mérito a titulo modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad [...] VII. Resolución: Revocar las observaciones formuladas por la Registradora Pública, del Registro de Predios de Lima, y disponer su

inscripción, previo pago en caso de corresponder, conforme de los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución”

### **Consideraciones/Valoración y análisis**

En la referida resolución, referente al objetivo general, señala que los efectos jurídicos inmediatos de una transferencia de bien inmueble por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges son dos: El primer efecto es que se produce una inexactitud registral en la medida en que la inscripción indicando un estado civil del propietario aparentemente como “Soltero” discrepa con lo realmente sucede en la realidad, puesto que dicho sujeto de derecho ha podido celebrar matrimonio antes, sin que éste acto sea advertido por el Notario ni por el Registrador Público que realiza en mérito a sus funciones la inscripción registral correspondiente, inexacta e incorrecta.

Asimismo otro efecto jurídico es que se realice la rectificación registral y ratificación de voluntad posterior en mérito a un título modificatorio que puedan dar luces que se ha tenido un error en señalar un estado civil incorrecto al que se suscribió al momento de celebrar un negocio jurídico que produce sus efectos en tanto este derecho esté inscrito exteriorizado en un asiento registral, teniendo que acudir el administrado ante Notario Público a fin de poder extender un instrumento que cuente por lo menos el inserto de la partida de matrimonio a fin de poder demostrar ante Registrador correspondiente, que se ha consignado erróneamente el estado civil por parte de un cónyuge de la sociedad de gananciales y que el bien no es propio sino social, se extenderá y se procederá a la inscripción de la misma, a fin de poder evitar vicios de anulabilidad en el sentido que no hubo un consentimiento por parte de la parte transferente.

### **Comentario**

Muy relevante la resolución para afianzar conocimientos a mi objetivo.

## **GUIA DE ANALISIS JURISPRUDENCIAL**

**Título: “EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016”**

### **Objetivo Específico 01:**

**“Establecer las acciones que deben implementar dentro del registro de personas naturales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en materia de inscripción sobre el estado civil de los conyugues con relación a los bienes registrables”.**

### **Identificación del objeto de Análisis**

#### **Descripción de la fuente:**

Resolución N° 278-2018 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 07 de Febrero del 2018.

#### **Consideraciones generales (citas textuales o parafraseo):**

“V. Análisis: [...] 6.- La característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. Los documentos fehacientes no son documentos negociables o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provienen de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto negocial, sino de la certificación que otorga la entidad pública competente. [...] VII. Resolución: Revocar las observaciones formuladas por la Registradora Pública, del Registro de Predios de Lima, y disponer su inscripción, conforme de los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución”.

### **Consideraciones/Valoración y análisis**

En la referida resolución, referente al objetivo específico 01, nos señala que la característica esencial de un documento fehaciente es la exactitud, partiendo de ello, se puede señalar que el menos si el Registrador tuviera en su alcance como una anotación en forma de inscripción preventiva o definitiva advirtiéndole que la persona está realizando un cambio de su Estado civil u otro por el estilo, podría tener al menos una señal de una variación del Estado Civil, por lo que al tener documento certificado, debería amparar una observación dirigida al usuario, en el sentido de poder ejercer la evaluación de la integridad de la documentación presentada previo documento aclaratorio emitido por la parte que obvio la participación de la otra parte de la sociedad conyugal, sabiendo que la sociedad conyugal tiene que estar presente para disponer como para poder adquirir un bien inmueble, asimismo es importante señalar que la información referente al Registro de Identidad y Civil aún son expedidos por la fe de su entidad administrativa, no señalando si dicha información es exacta, aspecto relevante, porque muchas veces en la vida practica encontramos a persona que a pesar de haber celebrado matrimonio siguen portando un Documento Nacional de Identidad como Soltero, haciendo reflejar que nuestro Registro Nacional de Identificación y Estado Civil aún no goza de una realidad registral exacta, es por ello que se debe buscar medidas alternativas a fin de poder cooperar y ayudar en la vida mercantil de la sociedad.

### **Comentario**

Muy relevante la resolución para afianzar conocimientos a mi objetivo.

## **GUIA DE ANALISIS JURISPRUDENCIAL**

**Título: “EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016”**

### **Objetivo Específico 02:**

**“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana”.**

### **Identificación del objeto de Análisis**

#### **Descripción de la fuente:**

Resolución N°589-2015 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 25 de Marzo del 2015

#### **Consideraciones generales (citas textuales o parafraseo):**

“V. Análisis: [...] 2.- Entonces del artículo 2013 del Código Civil y el artículo 3 de la Ley 26366, se puede afirmar que dichas normas sustantivas consagran una presunción de exactitud relativa, por cuanto admiten la posibilidad que los asientos registrables que gozan de legitimación pueden ser rectificadas. La posibilidad de una eventual rectificación de los asientos de inscripción implica la discordancia ente lo que informa el Registro y la realidad extraregstral, hecho que en la doctrina registral se conoce como inexactitud registral. Conforme el artículo 75 del RGRP se entenderá por inexactitud registral del Registro, todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extraregstral [...] Cuando las inexactitudes del Registro provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral se rectificaran en la forma establecida en el Reglamento General de los Registros Públicos. Sin son inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se rectificaran en mérito a título modificadorio que permita concordar lo registrado con la realidad [...] VII. Resolución: Revocar las

observaciones formuladas por la Registradora Pública, del Registro de Predios de Lima, y disponer su inscripción, previo pago en caso de corresponder, conforme de los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución”

### **Consideraciones/Valoración y análisis**

Con relación al objetivo específico 02 conforme a la incongruencia material respecto al correcto estado civil de las personas lo cual desnaturaliza el principio de legitimación registral, haciendo hincapié a que tenemos contemplado en nuestro Registro la existencia de una inexactitud registral en sus publicidades, asientos registrales, la cual nos dice que podemos contar una inscripción supeditada a que más adelante pueda existir una realidad extra registral, de la cual el sujeto legitimado puede hacer uso de instrumentos legales para hacerse un espacio dentro del negocio jurídico perfecto que se había inscrito; desnaturalizando no sólo el sentido de pertenencia de un bien, sino que además, éste fenómeno generaría una desconfianza en nuestro Registro.

Es importante señalar que la seguridad jurídica y el tráfico comercial podría verse afectado, en la medida en que, si no existe una certeza de lo que se tiene inscrito con la realidad material, la adquisición de bienes inmuebles podría ir en disminución, trayendo a su vez una baja en lo que respecta a los pagos de los aranceles registrales, impuestos prediales, alcabala, etcétera. Porque no se producirán mejoras económicas entre las partes, generando una incertidumbre monetaria referido al tráfico comercial de bienes inmuebles.

### **Comentario**

Muy relevante la resolución para afianzar conocimientos a mi objetivo.

## **GUIA DE ANALISIS JURISPRUDENCIAL**

**Título: “EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016”**

### **Objetivo Específico 02:**

**“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana”.**

### **Identificación del objeto de Análisis**

#### **Descripción de la fuente:**

Resolución N°032-2015 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 09 de Enero del 2015.

#### **Consideraciones generales (citas textuales o parafraseo):**

“V. Análisis: [...] 2.- El artículo 2013 del Código Civil así como el número VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos consagra el principio de legitimación, señalando que los asientos registrales se presumen exactos válidos y producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos o se declare judicialmente su invalidez [...] VII. Resolución: Revocar las observaciones formuladas por la Registradora Pública, del Registro de Predios de Lima, y disponer su inscripción, previo pago en caso de corresponder, conforme de los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución”.

### **Consideraciones/Valoración y análisis**

En la referida resolución, referente al objetivo específico 02, nos señala que los asientos registrales se presumen exactos salvo que se rectifiquen en términos establecidos por la norma, por lo que

claramente está haciendo mención a que la legitimación registral para obrar, la cual se ampara en su mayoría de casos a partir de un certificado literal expedido por el Registro correspondiente, puede ser cambiante con el transcurrir del tiempo y advirtiendo algún defecto que se haya producido en su composición, lo cual afecta a la seguridad jurídico dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana, ya que no tenemos como Registro una exactitud registral y una debida calificación en los asientos declarativos que las partes constituyen en sus negocios jurídicos ante despacho Notarial correspondiente.

### **Comentario**

Muy relevante la resolución para afianzar conocimientos a mi objetivo.



## GUIA DE ANALISIS JURISPRUDENCIAL

**Título: “EFECTOS JURÍDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACIÓN DEL ESTADO CIVIL DE LOS CÓNYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016”**

### **Objetivo Específico 02:**

**“Analizar la incongruencia material en relación con el correcto estado civil de las personas desnaturalizaría el principio de legitimación registral que debe existir en la seguridad jurídica dentro del tráfico comercial en la sociedad peruana”.**

### **Identificación del objeto de Análisis**

#### **Descripción de la fuente:**

Resolución N° 1568-2017 - Lima - Emitida por el Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX – Lima, de fecha 18 de Julio del 2017.

#### **Consideraciones generales (citas textuales o parafraseo):**

“V. Análisis: [...] 1.- Así, el principio de legitimación protege la inscripción considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, publicita la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho. Sin embargo la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación es iuris tantum, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o inválidas por los tribunales jurisdiccionales y órganos arbitrales [...] VII. Resolución: Revocar las observaciones formuladas por la Registradora Pública, del Registro de Predios de Lima, y disponer su inscripción, previo pago en caso de corresponder, conforme de los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución”.

### **Consideraciones/Valoración y análisis**

En la referida resolución, referente al objetivo específico 02, nos señala que los asientos registrales se rigen por el principio iuris tantum, es decir con relativos al cambio por solicitud de alguna de las partes interesada, con legitimidad para obrar según sea el caso correspondiente, por lo que, el tercero que adquiriera un derecho basado en la publicidad registral que tiene el Registro, tendría que estar supeditado a ver como su derecho sufre rectificaciones con el transcurrir del tiempo, generando cambios de forma en la exteriorización de una publicidad registral y además los efectos de dicho cambio pueden afectar a medidas cautelares, acciones de bloque registral, garantías mobiliarias, y otros que ya estén pactados en referencia a una propiedad determinada, por lo que el tráfico comercial en nuestra sociedad sufre un gran desmedro respecto a que nuestro sistema cuenta muchas veces con una inexactitud registral que afecta a todos los intervinientes de un acto jurídico.

### **Comentario**

Muy relevante la resolución para afianzar conocimientos a mi objetivo.

**RESOLUCIÓN N°589-2015 - LIMA - EMITIDA POR EL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA, DE FECHA 25 DE MARZO DEL 2015**



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No.- 589-2015 – SUNARP-TR-L**

Lima, 25 MAR. 2015

**APELANTE** : **WALTER J. MELGAREJO FLORES.**  
**TÍTULO** : N° 1023661 del 10/10/2014.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 3878 del 22/12/2014.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación de la calidad del bien.  
**SUMILLA** :

**RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN**

*"Para proceder a extender la rectificación de la calidad de bien propio a social a que se refiere el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere que el cónyuge que no intervino en la adquisición del inmueble, otorgue el título en el que declare su conformidad con tal adquisición, y se inserte o adjunte copia certificada de la partida de matrimonio".*



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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la rectificación de la calidad del bien, en el sentido de que el lote de terreno N° 4 que formó parte de un terreno de mayor extensión denominado La Purísima de Huascarucho (lote C) ubicado en el distrito de Santiago de Surco inscrito en el asiento 16 del tomo 31 folio 351 que continúa en la ficha N° 1324333 y en la partida electrónica N° 49005381 del Registro de Predios de Lima, fue adquirido por la sociedad conyugal conformada por Albino Guillén Motta y Bonifacia Claudia Loayza Narazas y no solo por el primero de los nombrados.

Para dicho efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Solicitud de rectificación del 7/10/2014 suscrita por Bonifacia Claudia Loayza Narazas.
- Parte notarial de escritura pública del 12/4/2013 otorgada por notario de Lima Jorge Ernesto Velarde Sussoni.
- Copia certificada de la partida de matrimonio de Albino Guillén Motta y Bonifacia Claudia Loayza Narazas, expedida por la Jefa de la Oficina del Registro Civil de la Municipalidad Distrital de San José de Ushua, Ofelia Miriam Alatta Quispe, el 22/8/2014.
- Copia de la Carta N° 006004-2013/GRI/SGARF/RENIEC del 5/7/2013 certificada por la notaria de Lima Clara Carnero Avalos, el 18/7/2013.
- Escrito de subsanación del 20/11/2014.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Milagritos Mejía González observó el título en los siguientes términos:

## RESOLUCIÓN No.-589-2015 – SUNARP-TR-L

**"Visto el escrito presentado vía reingreso, se reitera la observación del 17/10/2014, la cual es la siguiente:**

1. Visto el parte notarial de la escritura pública del 12/4/2013, interviene BONIFACIA CLAUDIA LOAYZA NARAZAS VDA DE GUILLEN para ratificar la adjudicación realizada a favor de su cónyuge ALBINO GUILLEN MOTTA, del lote de terreno N° 4, inscrito en el asiento 16, foja 351 del tomo 31 del Registro de Predios, sin embargo revisado dicho asiento se aprecia que el referido adjudicatario adquirió un área superficial de 468.6 m2 y no como señala la cónyuge superviviente, por tanto sírvase realizar la aclaración respectiva guardando la formalidad establecida en el art. 48 del Decreto Legislativo 1049.

2. Revisada la partida N° 49005381 se aprecia que en el asiento 25, foja 377 del tomo 31 corre inscrita la sucesión de ALBINO GUILLEN MOTTA, por tanto deberá presentar escritura pública ratificatoria otorgada por los demás herederos del causante, de conformidad con el art. 15° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.



**Base Legal.-** Numerales III y V del Título Preliminar y los Arts. 31°, 32° y 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y los Arts. 2010° y 2011° del Código Civil".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Respecto al primer punto de la observación, la Registradora no ha tomado en consideración lo expuesto en el asiento N° 16 en el cual se señala que la adquisición por parte de Albino Guillen Motta es de un predio que cuenta con una extensión de 468.06 m2 consignándose sus linderos y áreas perimétricas; sin embargo, en la escritura pública de aceptación de adjudicación y rectificación de calidad de bien propio del 12/4/2013 no se señala el área del inmueble materia de aceptación sino sólo se incluyen los datos del asiento registral y la ubicación del inmueble; por tanto, no existiría la contradicción que se refiere la Registradora.

- En cuanto a la segunda observación, se debe indicar que mediante escritura pública materia de inscripción se está dando pleno cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 15° del Reglamento de Inscripciones de Predios, pues a la fecha de celebración de la escritura pública de adjudicación del predio el señor Albino Guillén Motta estaba casado con doña Bonifacia Claudia Loayza Naraza; por tanto, la única que tenía derecho de ser considerada adjudicataria del terreno era ella; razón por la cual ha procedido a ratificar la adjudicación también a su favor, por tanto resulta ilógico la participación de los posteriores herederos de don Albino Guillén Motta ya que a esa fecha él estaba con vida.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En el asiento 1 de fojas 151 del tomo 31 del Registro de Predios de Lima - Balnearios se independizó el terreno que formó parte del potrero La Purísima (lote C) ubicado en la campiña de Barranco en el camino de Surco a Chorrillos. El predio se independizó con un área de 5603.00 m2.

## RESOLUCIÓN No.-589-2015 - SUNARP-TR-L

En el asiento 7 se señaló que el terreno rústico tiene un área de 5336.00 m2.

2. En el asiento 16 se consignó lo siguiente:

Don Albino Guillén Motta, soltero, ha adquirido en mérito de la adjudicación otorgada por su anterior propietaria la Asociación Mutualista Los Diez Amigos, una extensión superficial de cuatrocientos sesentiocho punto seis metros cuadrados, con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el frente, con la calle dieciocho de Enero, con dieciséis punto catorce metros lineales; por la derecha, con el lote seis, con veintinueve metros lineales; por la izquierda, con el lote dos, con veintinueve metros lineales; por el fondo, con el lote tres, con dieciséis punto catorce metros lineales (...)

3. En el asiento 25 se registró la sucesión intestada de Albino Guillén Motta, señalándose que sus sucesores Bonifacia Loayza Naraza, Marcelino Pedro Guillén Loayza y Carlos Guillén Valdivia han adquirido el dominio del inmueble inscrito a que se refiere el asiento 16.

4. En el asiento C0009 está inscrita la compraventa del 31.435522% de cuotas ideales efectuada por Bonifacia Loayza Naraza a favor de Senovia Nerida Loayza Narazas.



### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Walter Juan Poma Morales.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cuáles son los requisitos para que se proceda a inscribir una rectificación de la calidad de bien propio a social?
- Si deben intervenir los demás herederos del causante para ratificar la escritura pública de aceptación de bien social por la cónyuge que no intervino en la adquisición.

### V. ANÁLISIS

1. El artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup>, así como el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), consagran el principio de legitimación, señalando que los asientos registrales se presumen exactos, válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos o se declare judicialmente su invalidez.

En ese sentido, el artículo 3 de la Ley 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, establece que: "*Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme*".

<sup>1</sup> Código Civil, art. 2013: El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez

## RESOLUCIÓN No.- 589-2015 – SUNARP-TR-L

En este orden de ideas, cuando un acto o contrato ha tenido acogida registral, es decir, ha sido inscrito, el asiento registral que lo recoge no puede ser alterado, puesto que se encuentra investido de intangibilidad; salvo que por mandato judicial se resuelva en ese sentido, o sea rectificado conforme a la normativa vigente.

2. Entonces del artículo 2013 del Código Civil y artículo 3 de la Ley 26366, se puede afirmar que dichas normas sustantivas consagran una presunción de exactitud relativa, por cuanto admiten la posibilidad que los asientos registrales que gozan de legitimación, puedan ser rectificadas.

La posibilidad de una eventual rectificación de los asientos de inscripción, implica la discordancia entre lo que informa el registro y la realidad extrarregistral, hecho que en la doctrina registral se conoce como inexactitud registral.



Conforme al artículo 75 del RGRP, se entenderá por inexactitud del Registro, todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Cuando estas inexactitudes del Registro provengan de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificarán en la forma establecida en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Si son inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se rectificarán en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

3. Asimismo, respecto a las inexactitudes del registro, el artículo 76 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) dispone que los Registradores rectificarán aquéllas a solicitud de parte; además que procederán de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales. En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no pueda realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

Por su parte los artículos 80<sup>2</sup> y 81<sup>3</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos, establecen que los errores que se puedan cometer en la extensión de los asientos o partidas registrales, pueden ser materiales o de concepto.

4. Por otro lado, de acuerdo al artículo 82 del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando se trate de errores materiales las rectificaciones se harán en mérito del respectivo título archivado.

<sup>2</sup>Artículo 80.- Clases de error

Los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto.

<sup>3</sup>Artículo 81.- Error material y error de concepto

El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.

## RESOLUCIÓN No.-589- 2015 – SUNARP-TR-L

En caso de errores de concepto, conforme al artículo 84 del reglamento antes citado, las rectificaciones se efectuarán:

a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente Reglamento;

b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

5. El artículo 85 del Reglamento General del Reglamento General de los Registros Públicos, establece:

*"Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes  
Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral."*

Del texto de dicho artículo, se puede establecer que en los casos de inexactitudes registrales que pueden ser probados mediante documentos de identidad o partidas del Registro de Estado Civil, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados; éstos resultan ser suficientes para la rectificación de prenombrados, apellidos, estado civil de los titulares del algún derecho inscrito, etc.

6. Sin embargo, el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, introduce una norma especial que distingue la rectificación de la calidad de bien de la mera rectificación de estado civil, con el siguiente tenor:

*"Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien  
Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de **título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.**  
Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos."(El resaltado es nuestro)*

En ese sentido, en los supuestos de rectificaciones de la calidad de bien, de propio a social, debe reunirse los siguientes requisitos:

- Manifestación de voluntad del cónyuge que no intervino en la adquisición.
- La manifestación de voluntad otorgada por el cónyuge que no intervino, debe constar en un título, el cual conforme al artículo 2010<sup>4</sup> del Código Civil

<sup>4</sup> Artículo 2010.- Título para inscripción.



**RESOLUCIÓN No.- 589-2015 – SUNARP-TR-L**

concordado con el artículo 7<sup>5</sup> la Ley 27755, debe ser una escritura pública o formulario registral certificado por Notario.

c) Presentación de la partida de matrimonio o inserción en la escritura pública.

Así, la norma citada además de la partida de matrimonio exige la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino, de modo tal que no podría interpretarse que dicho título es la partida de matrimonio.

El primer párrafo del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se sustenta en el artículo 315<sup>6</sup> del Código Civil, que precisa que para disponer de bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer, salvo los actos de adquisición de bienes muebles, los que pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Es decir, para el caso de adquisición de inmuebles, deben intervenir ambos cónyuges manifestando su voluntad, y si solamente uno de ellos intervino, el cónyuge excluido deberá intervenir presentando el título en el que manifieste su voluntad. Así tenemos que la norma reglamentaria del artículo 15 antes citado se sustenta en la norma sustantiva del Código Civil.



7. De otro lado, existen dos regímenes patrimoniales que pueden regir durante el matrimonio:

a) Régimen de separación de patrimonios:

Regulado en los artículos 327 y siguientes del Código Civil. En este régimen, cada cónyuge conserva la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes. Asimismo, cada cónyuge responde de sus deudas con sus propios bienes.

Los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal. De lo contrario, se presume que han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

Asimismo, durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por otro, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal.

b) Régimen de sociedad de gananciales:

Regulado en los artículos 301 y siguientes del Código Civil. En este régimen puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

Son bienes propios de cada cónyuge, entre otros conforme al artículo 302:

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

<sup>5</sup> Artículo 7.- Mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de costos de acceso al Registro

(...)

Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previstos en el Artículo 2 de la presente Ley, todas inscripciones se efectuarán por Escritura Pública, o mediante formulario registral legalizado por Notario cuando en éste último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (UIT). En los lugares donde no exista Notario Público, podrán habilitarse formularios registrales para ser tramitados ante el Juez de Paz, siempre que el valor del inmueble no supere las 20 U.I.T.

(...)

<sup>6</sup> Artículo 315.- Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro. Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.



## RESOLUCIÓN No. 589 - 2015 - SUNARP-TR-L

1. Los que aporte al iniciarse el régimen.
2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de la adquisición ha precedido a aquella.
3. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título gratuito.

El artículo 303 precisa que cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.

Conforme al artículo 310, son bienes sociales *todos los no comprendidos en el artículo 302*, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos o productos de los bienes propios y de la sociedad, y las rentas de los derechos de autor e inventor. Asimismo, los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste valor del suelo.

8. En el presente caso, se solicita la inscripción de la rectificación de la calidad del bien, en el sentido de que el lote de terreno N° 4 que formó parte de un terreno de mayor extensión denominado La Purísima de Huascarucho (lote C) ubicado en el distrito de Santiago de Surco, inscrito en el asiento 16 del tomo 31 folio 351 que continúa en la ficha N° 1324333 y en la partida electrónica N° 49005381 del Registro de Predios de Lima, fue adquirido por la sociedad conyugal conformada por Albino Guillén Motta y Bonifacia Claudia Loayza Narazas.

A tal efecto se ha presentado parte notarial de la escritura pública de aceptación de adjudicación del 12/4/2013 otorgada por Bonifacia Claudia Loayza Narazas Vda. de Guillén, extendido por el notario de Lima Jorge Ernesto Velarde Sussoni y copia certificada de la partida de matrimonio celebrado por Albino Guillén Motta y Bonifacia Claudia Loayza Narazas el 10/2/1979 expedida por la Jefa de la Oficina del Registro Civil de la Municipalidad Distrital de San José de Ushua, Ofelia Miriam Alatta Quispe, el 22/8/2014.

9. Revisada la copia certificada de la partida de matrimonio se indica que Albino Guillén Motta y Bonifacia Claudia Loayza Narazas contrajeron matrimonio el 10/2/1979; esto es, con fecha anterior a la adquisición onerosa del inmueble; puesto que la fecha de adquisición se realizó mediante escritura pública del 29/12/1979<sup>7</sup>.

Asimismo, revisado el Índice Nacional del Registro Personal, no consta inscrito el régimen de separación de patrimonios para los citados cónyuges; por lo que rige el régimen de sociedad de gananciales conforme a la normativa señalada en el numeral 7 que antecede.

Por lo tanto, al haberse presentado la escritura pública ratificatoria otorgada por la cónyuge no inscrita y la copia certificada de la partida de matrimonio, procederá la rectificación de la calidad de bien.

10. Sin embargo, la Registradora observó el título señalando que visto el parte notarial de la escritura pública del 12/4/2013 interviene Bonifacia Claudia Loayza Narazas para ratificar la adjudicación realizada por su cónyuge respecto del lote de terreno N° 4 inscrito en el asiento 16, foja 351 del tomo 31 del Registro de Predios; sin embargo, en dicho asiento se

<sup>7</sup> Incluso puede sostenerse que la adquisición se hizo a favor de la sociedad conyugal en virtud del artículo 184 inciso 2 del Código Civil de 1936.

RESOLUCIÓN No.- 589- 2015 – SUNARP-TR-L

aprecia que el adjudicatario adquirió un área superficial de 468.6 m<sup>2</sup>; asimismo, señala que en el asiento 25 foja 377 del tomo 31 corre inscrita la sucesión intestada del adjudicatario Albino Guillén Motta por lo tanto se deberá presentar escritura pública ratificatoria otorgada por los demás herederos del causante conforme lo establece el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

11. Revisado el asiento 16 del tomo 31 folio 351 que continúa en la ficha N° 1324333 y en la partida electrónica N° 49005381 del Registro de Predios de Lima, se puede apreciar: *“Don Albino Guillén Motta, soltero, ha adquirido en mérito de la adjudicación otorgada por su anterior propietaria la Asociación Mutualista Los Diez Amigos, una extensión superficial de cuatrocientos sesentiocho punto seis metros cuadrados, con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el frente, con la calle dieciocho de Enero, con dieciséis punto catorce metros lineales; por la derecha, con el lote seis, con veintinueve metros lineales; por la izquierda, con el lote dos, con veintinueve metros lineales; por el fondo, con el lote tres, con dieciséis punto catorce metros lineales (...).”* (Lo subrayado es nuestro).



Así, de la revisión el título archivado N° 107016 del 22/10/1990 que dio mérito a la extensión del asiento registral antes referido, tenemos que mediante escritura pública del 22/12/1979 extendida ante notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán, la Asociación Mutualista Los Diez Amigos ha adjudicado diversos lotes a favor de sus asociados, apreciándose lo siguiente:

(...)

**Al señor Albino Guillén Motta se le adjudica el lote de terreno Número Cuatro, con un área de cuatrocientos sesentiocho metros cuadrados seis decímetros cuadrados, comprendida dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el frente, con calle dieciocho de enero con dieciséis metros lineales catorce centímetros lineales; por la derecha, entrando, con el lote número seis, adjudicado a don Rafael Motta Calderón, con veintinueve metros lineales; por la izquierda, entrando, con el lote número dos, adjudicado a don Salvador López, con veintinueve metros lineales; y por el fondo, con el lote número tres, adjudicado a don Octavio Motta, con dieciséis metros lineales catorce centímetros lineales. El valor de este lote es de soles oro noventitres mil, que se tiene por compensado con los aporte del adjudicatario para la adquisición del terreno matriz y obras complementarias.**

(...)" (Lo resaltado es nuestro).

El Sr. Albino Guillén Motta interviene en la escritura pública como soltero.

De lo expuesto se puede apreciar que mediante escritura pública del 22/12/1979 la Asociación Mutualista Los Diez Amigos ha adjudicado el lote de terreno N° 4 que cuenta con un área de 468.6 m<sup>2</sup> a favor de Albino Guillén Motta; tal y como ha sido descrito en la escritura pública venida en grado.

En tal sentido, corresponde **revocar el primer extremo** de la observación formulada por la Registradora.

12. Respecto al segundo punto de la observación, la Registradora señala que deberá presentarse escritura pública ratificatoria otorgada por los

## RESOLUCIÓN No.- 589 - 2015 - SUNARP-TR-L

demás herederos del causante Albino Guillén Motta conforme el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Revisado el asiento 25 del tomo 31 folio 351 que continúa en la ficha N° 1324333 y en la partida electrónica N° 49005381 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrita la sucesión intestada de Albino Guillén Motta declarándose como sus herederos a su cónyuge Bonifacia Loayza Narazas y a sus hijos Marcelino Pedro Guillén Loayza y Carlos Guillén Valdivia, en mérito a la Resolución del 15/2/1984 expedida por el Juez del 18° Juzgado en lo Civil Arnaldo Rivera Quispe.

Cabe precisar, que en el caso de sucesión intestada, la cuota ideal que corresponde a cada sucesor la determina la ley, según el vínculo de parentesco (o conyugal) de cada heredero con relación al causante.



Ahora bien, como ya se mencionó en el numeral 6 de la presente resolución para la inscripción de la rectificación de la calidad del bien, el artículo 15 el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que además de la partida de matrimonio se exige la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino.

No señala la norma como requisito que debe intervenir nuevamente el otro cónyuge o sus herederos, precisamente, con el título se trata de subsanar el defecto de no intervención de la cónyuge en el primer instrumento.

En el presente caso, se ha presentado escritura pública del 12/4/2013 en la cual Bonifacia Claudia Loayza Narazas Vda. de Guillén ratifica la adjudicación que realizó su cónyuge Albino Guillén Motta mediante escritura pública del 26/12/1979.

Tampoco sería obstáculo para la inscripción de la transferencia por sucesión a favor de los herederos, porque su derecho se encuentra resguardado por la ley, no pudiendo ellos adquirir más de lo que la ley ha previsto.

En tal sentido, corresponde **revocar** el segundo extremo de la observación formulada por la Registradora.

13. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que en este caso la adquisición se efectuó durante la vigencia del Código Civil de 1936, cuerpo normativo que no exigía la participación de ambos cónyuges para los actos de adquisición, estableciendo en el artículo 188 que: *"El marido es el administrador de los bienes comunes con las facultades que le confiere la Ley requiriéndose la intervención de la mujer cuando se trate de disponer o gravar bienes comunes a título gratuito u oneroso"*.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** las observaciones formuladas por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y disponer su inscripción, previo pago en caso de corresponder, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

RESOLUCIÓN No.- 587-2015 - SUNARP-TR-L



**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

  
**ELENA ROSA VASQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones 2015/1023661-2014.doc  
p. Jjfc/ l. Jjfc

**RESOLUCIÓN N° 278-2018 - LIMA - EMITIDA POR EL TRIBUNAL REGISTRAL DE**

**LA ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA, DE FECHA 07 DE FEBRERO DEL 2018**



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. -278-2018-SUNARP-TR-L**

Lima, 07 FEB. 2018



**APELANTE** : CARLOS ODAR QUISPE  
**TÍTULO** : N° 1243452 del 13/6/2017.  
**RECURSO** : HTD. N° 778 del 13/11/2017.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación de la calidad del bien.

**SUMILLA** :

**RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN**

Procede la rectificación de la calidad de bien propio a social a que se refiere el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando se acredita que el predio fue adquirido por uno de los cónyuges manifestando un estado civil distinto, durante de la vigencia de la sociedad de gananciales; para ello se requiere que el cónyuge que no intervino en la adquisición, otorgue el título en el que declare su conformidad con tal adquisición, y se inserte o adjunte copia certificada de la partida de matrimonio.

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

Mediante el presente título se solicita la rectificación de la calidad del bien, de propio a social, del predio inscrito en la partida N° 46579720 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que el dominio no corresponde únicamente a Jorge Vila Serpa sino a la sociedad conyugal conformada por éste y Olga Zorogastua Vásquez.

A tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 12/6/2017 expedido por la notaria de Lima Rosalía Mirella Mejía Rosasco.
- Escrito de subsanación.

Con el recurso de apelación se adjunta:

- Copia certificada del acta de matrimonio de Jorge Vila Serpa y Olga Zorogastua Vásquez expedida por la Municipalidad Distrital de Acostambo.
- Copia certificada del acta de matrimonio de Jorge Vila Serpa y Laura Marina Camacho Mendoza del Concejo Distrital de Puente Piedra expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Patricia Alzamora Gonzales denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

(Se enumera a efectos de mejor resolver)



**REINGRESO:**

1. Subsiste la observación formulada en todos los extremos de la esquila anterior; toda vez que, no se ha presentado documentación fehaciente que desvirtúe la presunción que LAURA MARINA CAMACHO MENDOZA se encontraba casada con JORGE VILA SERPA al momento de la compraventa del inmueble materia de calificación, por cuanto en el registro personal figura la disolución del vínculo matrimonial contraído entre dichas personas, según Resolución emitida por la Corte Superior de California Condado de Los Ángeles de los Estados Unidos de Norteamérica de fecha 10/3/1998.

"En atención a la Escritura Pública de fecha 12/06/2017, podemos observar que consta inserto el ACTA DE MATRIMONIO de fecha 14/12/1958 extendido en Acostambo, el 16/05/2017 de JORGE VILA SERPA y OLGA ZOROGASTUA VÁSQUEZ, por lo que se requiere inscribir a la sociedad conyugal como propietaria del inmueble inscrito en la partida 46579720. Procediendo a revisar la referida partida se advierte que Jorge Vila Serpa comparece con el estado civil de soltero. Asimismo, consta en la Partida N° 11845721 del Registro Personal la disolución del vínculo matrimonial contraído entre Laura Marna Camacho Mendoza y Jorge Vila Serpa, según Resolución emitida por la Corte Superior de California Condado de Los Ángeles de los Estados Unidos de Norteamérica de fecha 10/03/1998, fecha posterior a la Escritura Pública de fecha 17/06/1970 de compra venta, siendo así, no podemos desvirtuar que LAURA MARINA CAMACHO MENDOZA se encontrara casada con JORGE VILA SERPA al momento de la compra venta del inmueble materia de calificación. Sírvase aclarar.

2. Asimismo, se advierte que el apoderado Sr. Pietro Lucio Vila Zorogastua, no cuenta con las facultades de representación para realizar dicho acto. Por lo expuesto, sírvase aclarar conforme a Ley."

**BASE LEGAL:**

Art. 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y Art. 2011° del Código Civil.

**III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente sustenta su recurso argumentando lo siguiente:

- En el presente caso la partida de matrimonio inserta en la escritura pública del 11/6/2017 acredita la condición de casado de Jorge Vila Serpa con Olga Zorogastua Vásquez al momento de haber adquirido el inmueble inscrito en la partida N° 46579720 del Registro de Predios de Lima, máxime si en la misma no existe anotación marginal de divorcio.
- En lo que respecta a la inscripción en la partida N° 11845721 del Registro Personal, la disolución del vínculo matrimonial contraído entre Laura Marina Camacho Mendoza y Jorge Vila Serpa, según Resolución emitida por la Corte Superior de California Condado de Los Ángeles de los Estados Unidos de Norteamérica del 10/03/1998, es preciso señalar que al no haberse divorciado de su esposa Olga Zaragastua Vásquez, el segundo matrimonio es nulo de pleno derecho, además se puede verificar en la partida N° 46579720 del Registro de Predios de Lima que la compraventa se realizó el 17/6/1970 y según consta en la partida N° 11845721 del Registro Personal el ilegal matrimonio se llevó a cabo el 9/7/1976; en consecuencia de ninguna manera se puede considerar que Laura Marina Camacho Mendoza tenga algún derecho en el inmueble inscrito en la partida N° 46579720 del Registro de Predios de Lima.
- En relación a la observación de que el apoderado no tiene poder suficiente, la notaria, después de haber revisado el poder otorgado a Pietro Vila, determinó que era suficiente para poder suscribir la escritura

## RESOLUCIÓN No. 278 -2018-SUNARP-TR-L

pública de ratificación de compraventa, toda vez que tiene las facultades de comprar, vender, transferir los bienes inmuebles de la poderdante.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble ubicado en el lote 8 de la manzana C de la parcelación semirústica Shangri La – Segunda Etapa, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima se encuentra inscrito a fojas 465 del tomo 1690 que continúa en la partida electrónica N° 46579720 del Registro de Predios de Lima.



En el asiento 2 se encuentra inscrita la declaratoria de fábrica sobre un área de 964.80 m2, en mérito al título archivado N° 4288 del 31/3/1970.

En el asiento 4 se encuentra registrado el dominio de Jorge Vila Serpa en virtud de la compraventa realizada a su favor por Manuel Corrales Tello y Adela Cañamero Ramos, en mérito a la escritura pública del 17/6/1970. En dicho instrumento el comprador declaró su estado civil como "soltero".

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco.

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

- ¿Cuándo procede la rectificación de la calidad del bien?

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que: "Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)".

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup> y Numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, produciendo todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare

<sup>1</sup> Se deja constancia que el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 -, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2015, estableciendo lo siguiente:

"Artículo 2013.- Principio de legitimación.- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes".

<sup>2</sup> VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.- Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. El artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del Reglamento General cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

3. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

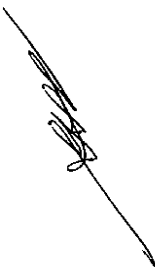
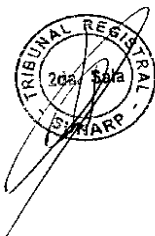
El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

4. El artículo 81 del RGRP detalla los errores materiales y de concepto en la forma siguiente:

"El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto".





RESOLUCIÓN No. 278 -2018-SUNARP-TR-L

5. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento, que señalan:

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1. Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b.2. Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

6. En el artículo 85 del RGRP se ha prescrito que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitadamente la inexactitud registral.

La característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. Los documentos fehacientes no son documentos negociales o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provienen de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto negocial, sino de la certificación que otorga la entidad pública competente.

7. De otro lado, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios introduce una norma especial, que distingue la rectificación de la calidad del bien de la mera rectificación del estado civil, con el siguiente tenor:

**“Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien**

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de **título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio** expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.” (El resaltado es nuestro)

Como puede apreciarse, esta norma regula el supuesto en el cual el bien fue registrado como propio y no como social en razón de la declaración del cónyuge interviniente en la adquisición, por la cual señaló ser de estado civil soltero, viudo o divorciado, en lugar de casado.



En ese sentido, en los supuestos de rectificaciones de la calidad de bien, de propio a social, debe reunirse los siguientes requisitos:

- a) Manifestación de voluntad del cónyuge que no intervino en la adquisición.
- b) La manifestación de voluntad otorgada por el cónyuge que no intervino, debe constar en un título, el cual conforme al artículo 2010<sup>3</sup> del Código Civil concordado con el artículo 7<sup>4</sup> la Ley N° 27755, debe ser una escritura pública o formulario registral certificado por Notario.
- c) Presentación de la partida de matrimonio o inserción en la escritura pública.



Así, la norma citada además de la partida de matrimonio exige la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino.

8. Ahora bien, la referida exigencia del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se sustenta en el artículo 315 del Código Civil. Esta norma establece:

"Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro. Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales".

Así, para los actos de adquisición de inmuebles a favor de la sociedad conyugal, se requiere la intervención de ambos cónyuges. En consecuencia, para la rectificación de la calidad del bien que fue adquirido por uno de los cónyuges, con el objeto que conste inscrito a favor de la sociedad conyugal, se requiere que intervenga el cónyuge que no intervino originariamente, manifestando su voluntad de adquirir el inmueble.

Por ello, la norma registral exige título otorgado por el cónyuge que no intervino, o por sus sucesores en caso de haber fallecido, para que proceda la rectificación de la calidad de bien.

En este caso, lo que en esencia busca la norma es que quien no intervino en el título original para la adquisición de un bien inmueble, manifieste su consentimiento mediante otro título (escritura pública o formulario registral), al que se insertará o adjuntará la partida de matrimonio, ello sobre la base de lo previsto en el artículo 315 del Código Civil, de tal manera que la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición, disposición o gravamen de bienes inmuebles sociales es requisito ineludible

<sup>3</sup> Artículo 2010.- Título para inscripción.

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

<sup>4</sup> Artículo 7.- Mecanismos de simplificación, desregulación y reducción de costos de acceso al Registro

"(...)

Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previstos en el Artículo 2 de la presente Ley, todas inscripciones se efectuarán por Escritura Pública, o mediante formulario registral legalizado por Notario cuando en éste último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (UIT). En los lugares donde no exista Notario Público, podrán habilitarse formularios registrales para ser tramitados ante el Juez de Paz, siempre que el valor del inmueble no supere las 20 U.I.T.

"(...)".

A large, stylized handwritten signature in black ink.

## RESOLUCIÓN No. 278 -2018-SUNARP-TR-L

para la inscripción de tales actos en el Registro de Propiedad Inmueble, tal como se reconoce en el artículo 14 del mismo Reglamento<sup>5</sup>.

9. De otro lado, existen dos regímenes patrimoniales que pueden regir durante el matrimonio:

### a) Régimen de separación de patrimonios:

Regulado en los artículos 327 y siguientes del Código Civil. En este régimen, cada cónyuge conserva la propiedad, administración y disposición de sus bienes presentes y futuros y le corresponden los frutos y productos de dichos bienes. Asimismo, cada cónyuge responde de sus deudas con sus propios bienes.

Los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de separación de patrimonios, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal. De lo contrario, se presume que han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

Asimismo, durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por otro, para lo cual deben otorgar escritura pública e inscribirla en el Registro Personal.

### b) Régimen de sociedad de gananciales:

Regulado en los artículos 301 y siguientes del Código Civil. En este régimen puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

Son bienes propios de cada cónyuge, entre otros conforme al artículo 302:

1. Los que aporte al iniciarse el régimen.
2. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de la adquisición ha precedido a aquella.
3. Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título gratuito.

El artículo 303 precisa que cada cónyuge conserva la libre administración de sus bienes propios y puede disponer de ellos o gravarlos.

Conforme al artículo 310, son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos o productos de los bienes propios y de la sociedad, y las rentas de los derechos de autor e inventor. Asimismo, los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste valor del suelo.

Finalmente, el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil establece una presunción de ganancialidad: todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

10. En efecto, para la calificación de los bienes, en el referido artículo 311 "se contemplan las presunciones que resuelven los casos de incertidumbre del origen de los bienes, ya sea por no contar con la prueba suficiente o por

<sup>5</sup> Artículo 14.- Intervención conjunta de los cónyuges: Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o mediante representación.

los cambios producidos con nuevas adquisiciones realizadas con los propios bienes”<sup>6</sup>.

Así, sobre la presunción de ganancialidad prevista en el inciso 1) del artículo 311 en referencia, cabe señalar que “se trata de una presunción relativa que opera en caso de duda o ante la falta de prueba para calificar un bien como propio de uno de los cónyuges. De ocurrir ello, se considera al bien como social; presunción juris tantum que se sustenta en la solidaridad que gobierna todo el proceso económico de la sociedad de gananciales”<sup>7</sup>.



Al respecto, cabe citar la Casación N° 2242-99-Lima<sup>8</sup>, mediante la cual se estableció que: “Para facilitar la distinción entre uno y otro tipo de bienes el artículo 311 del Código Civil ha establecido ciertas presunciones, como la señalada en su inciso primero, según la cual **todos los bienes se presumen sociales salvo prueba en contrario, con lo cual la carga de la prueba corresponde a aquél que pretenda se reconozcan los bienes como propios**”. (El resaltado es nuestro). Por lo que, la prueba en contrario respecto de la calidad social de los bienes corresponde a quien pretenda que se reconozcan como propios.

De allí que para la calificación de la naturaleza de los bienes, estos se presumen sociales, salvo prueba en contrario.

11. En el presente caso, se solicita la inscripción de la ratificación que realiza Olga Zorogastua Vásquez respecto a la compraventa inscrita en el asiento 4 de fojas 467 del tomo 1690 que continúa en la partida electrónica N° 46579720 del Registro de Predios de Lima, acto que tiene por finalidad rectificar la calidad del bien, de propio a social, considerando que el estado civil de Jorge Vila Serpa (comprador) al momento de la adquisición del bien era el de casado con la persona mencionada inicialmente, y no soltero como se indica en el referido asiento.

Revisados los antecedentes registrales se advierte que el mencionado asiento 4 es concordante con el título archivado que le dio mérito (N° 10879 del 24/6/1970); así, de este se advierte que, mediante escritura pública del 17/6/1970 otorgada ante notario de Lima Alberto Florez Barrón, Jorge Vila Serpa adquiere el lote 8 de la manzana C de la urbanización Shangri-La – Segunda Etapa señalando como su estado civil soltero.

12. Ahora bien, con el título submateria se adjunta el parte notarial de la escritura pública del 12/6/2017 otorgada ante notaria de Lima Rosalía Mirella Mejía Rosasco, en la que Pietro Lucio Vila Zorogastúa, en representación de Olga Zorogastua Vásquez, declara que su representada contrajo matrimonio con el mencionado adquirente el 14/12/1958, lo cual se acredita insertando en el instrumento la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por la Municipalidad Distrital de Acostambo, Tayacaja, Huancavelica, no habiéndose disuelto su vínculo, tal como se aprecia en la copia certificada de la mencionada acta de matrimonio; asimismo, ratifica la compraventa efectuada a favor del cónyuge de su representada durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

<sup>6</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max, Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo VII Derecho de Familia, Gaceta Jurídica Editores, Lima, 1997, pág. 230.

<sup>7</sup> Ibidem, pág. 230.

<sup>8</sup> Cas. N° 2242-99-Lima, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 24/8/2000, pág. 6087.

RESOLUCIÓN No. -278-2018-SUNARP-TR-L

Del mismo modo, se debe tener en cuenta que de la revisión del acta de matrimonio indicada se advierte que no consta en ella certificación o anotación alguna que acredite que el vínculo matrimonial haya quedado disuelto antes de la fecha de adquisición del predio (17/6/1970); asimismo, de la revisión del Índice del Registro Personal tampoco se advierte inscripción alguna en ese sentido; por lo tanto, puede concluirse que dicho vínculo matrimonial se encontraba vigente a dicha fecha.



En ese sentido, de los documentos presentados con el título *submateria* y los obrantes en los antecedentes registrales, se advierte que Jorge Vila Serpa habría adquirido el predio durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales derivado del matrimonio con Olga Zorogastua Vásquez, manifestando un estado civil diferente, causando que el bien sea considerado como uno propio y no social. Por lo tanto, conforme a lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, correspondería la rectificación correspondiente.

13. Sin embargo, la registradora formula observación señalando la existencia de la inscripción, en el Registro Personal de Lima, de la disolución del vínculo matrimonial de Jorge Vila Serpa y Laura Marina Camacho Mendoza, declarada mediante Resolución de la Corte Superior del California Condado de Los Ángeles de los Estados Unidos de Norteamérica del 10/3/1998, reconocida por sentencia consentida del 2/12/2005 expedida por la Sala de Familia de Lima; en tal sentido, a criterio de la registradora, existe la presunción de que dicho matrimonio se haya encontrado vigente al momento de la adquisición, no siendo procedente la rectificación en tanto dicha presunción no se desvirtúa.

En virtud a lo indicado, el usuario adjunta copia certificada del acta de matrimonio de Jorge Vila Serpa y Laura Marina Camacho Mendoza, en la que consta que dicha unión se realizó ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 9/7/1976, esto es, con posterioridad a la fecha en que se efectuó la compraventa del predio (17/6/1970), por lo que se puede afirmar que dicho matrimonio no tiene implicancia alguna en la adquisición del predio.

En ese sentido, corresponde **revocar el punto 1** de la observación.

14. De otro lado, la registradora ha formulado observación señalando que el apoderado de Olga Zorogastua Vásquez, Pietro Lucio Vila Zorogastua, no cuenta con las facultades para otorgar el acto materia de rogatoria.

Revisada la partida N° 12546652 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se advierte que el mencionado apoderado está facultado, entre otros, para:

"Celebrar toda clase de actos y contratos sobre sus bienes muebles e inmuebles, acciones y derechos, a título oneroso y gratuito, pudiendo comprar, vender, arrendar, asegurar, dividir, partir, permutar, gravar con prendas, anticresis e hipotecas con sujeción a las leyes comunes o especiales; pudiendo asimismo, pactar el precio, forma de pago, recibir y otorgar dinero, así como entregar y solicitar recibos y cancelaciones; tomar posesión de los bienes y entregarlos, representarlo ante sucesiones; celebrar acuerdos de división y partición; suscribiendo para tales fines minutas, escrituras públicas y cualquier documento público y/o privado que sean necesarios".

Como se puede apreciar, el mencionado poder cumple con lo dispuesto en el artículo 156 del Código Civil, en el sentido que señala de manera indubitable la intención de la poderdante de otorgar a su representante las facultades necesarias para la disposición y/o gravamen de sus bienes; asimismo, se le faculta a celebrar toda clase de actos o contratos respecto de los mismos.

En ese sentido, siendo que mediante el acto materia de rogatoria se ratifica la compraventa efectuada por el cónyuge de la poderdante, es decir, se manifiesta la voluntad de ésta respecto de una adquisición, y que el apoderado se encuentra facultado para realizar actos de disposición, así como para celebrar actos o contratos respecto de los bienes de la poderdante, esta instancia considera que si se encuentra debidamente facultado para celebrar el acto materia de rogatoria, no correspondiendo formular observaciones al respecto.

En consecuencia, corresponde **revocar el punto 2 de observación**.

Con la intervención de la Vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizada por Resolución N° 028-2018-SUNARP/PT de fecha 2/2/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

#### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento de la presente resolución y **disponer su inscripción** conforme a los fundamentos expresados en el presente análisis.

**Regístrese y comuníquese.**



**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Presidente de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral

**JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

**RESOLUCIÓN N°032-2015 - LIMA - EMITIDA POR EL TRIBUNAL REGISTRAL DE LA ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA, DE FECHA 09 DE ENERO DEL 2015**



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. 032 -2015 – SUNARP-TR-L**

Lima, 09 ENE. 2015

**APELANTE** : **OSCAR IVÁN GONZÁLES NAVARRO**  
**TÍTULO** : **N° 872414 del 27/8/2014.**  
**RECURSO** : **H.T.D. N° 097899 del 7/11/2014.**  
**REGISTRO** : **Predios de Lima.**  
**ACTO (s)** : **Rectificación de estado civil.**  
**SUMILLA** :

**RECTIFICACIÓN DE ESTADO CIVIL**

*"Procede rectificar el estado civil del adquirente, presentando copia certificada del acta de matrimonio, debiendo indicarse en el asiento registral que a la fecha en que el cónyuge adquirió el inmueble ya se encontraba casado, consignándose además el nombre de su cónyuge".*

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

Con el presente título se solicita la rectificación del estado civil del titular registral del predio inscrito en la partida registral N° P01197776 del Registro de Predios de Lima, Olger Daniel Sifuentes Moreno, en el sentido que es casado con Rosario Elizabeth Villacorta Cayo desde el 21/12/1991.

Para tal efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Solicitud de rectificación suscrita por Oscar Iván Gonzáles Navarro del 27/8/2014.
- Copia del acta de matrimonio de Olger Daniel Sifuentes Moreno y Rosario Elizabeth Villacorta Cayo, celebrado el 21/12/1991 ante la Municipalidad de Lima Metropolitana, certificada por Elizabeth Karina Aguilar Mori, Certificador de Reniec, el 26/8/2014.
- Escrito de subsanación suscrito por Oscar Iván Gonzales Navarro, con fecha 3/9/2014.
- Escrito suscrito por Oscar Iván Gonzales Navarro, con fecha 17/10/2014.

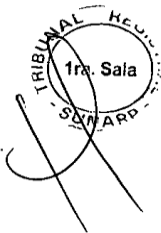
**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Doris Valverde Vara Cadillo observó el título en los siguientes términos:

*"(...)*

**ACTO: RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN**

*Al reingreso, se ha presentado recurso de apelación interpuesto por el Sr. Oscar Iván Gonzales Navarro, a lo cual decimos que de conformidad con el Art. 146 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el recurso debe ser presentado por la Oficina de Trámite Documentario o la que haga sus veces, por lo que sírvase presentar el recurso por la vía*



## RESOLUCIÓN No. - 032 -2015 – SUNARP-TR-L

correspondiente ante la Oficina de Trámite Documentario. Subsiste en todos sus extremos la observación formulada:

Al escrito adjunto en el reingreso, decimos que la rectificación de estado civil solicitada implicaría el cambio de la calidad del bien, de propio a social, por lo que se requiere cumplir con lo establecido en el art. 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, subsistiendo en todos sus extremos la observación anterior:

El artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios indica lo siguiente: cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación del título otorgado por el cónyuge que no intervino, o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición. De acuerdo con lo prescrito en el artículo citado, sírvase adjuntar el parte de la escritura pública ratificatoria de compraventa otorgado por Rosario Elizabeth Villacorta Cayo, a fin de inscribir a la sociedad conyugal como propietaria del inmueble inscrito en la partida N° P01197776, para cuyo efecto tenga en cuenta lo previsto en el numeral IX del T.P. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Tal como lo establecen sendas resoluciones del Tribunal Registral, entre ellas la Resolución N° 036-2013-SUNARP-TR-A de fecha 30/1/2013.

Base Legal: Art. 2011 del C.C. Números III, V y IX del T.P. Arts. 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos”.



III.

### FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente interpone recurso de apelación bajo los siguientes fundamentos:

- El artículo 13 inc. d) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que en el asiento registral deberá consignarse, entre otros aspectos, el estado civil de quien adquiere el derecho que se inscribe precisando en caso de ser casado o haber adquirido el inmueble en calidad de propio, de ser el caso.

- De otro lado, el artículo 15 del mismo Reglamento señala: “Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación del título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Para la rectificación de estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos”.

- Según la interpretación de las citadas normas y la diversa jurisprudencia registral, el citado artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula dos supuestos: a) El primero (rectificación de calidad del bien en adquisiciones efectuadas por solo uno de los cónyuges declarando un estado civil distinto del que le corresponde) en el cual, quien no intervino en el título original para la adquisición del bien inmueble manifiesta su



## RESOLUCIÓN No. - 032 -2015 - SUNARP-TR-L

consentimiento mediante otro título (escritura pública o formulario registral) al que se insertará o adjuntará la partida de matrimonio, siendo que en este caso, se producirá el cambio de régimen patrimonial del bien adquirido, de propio a social. b) En el segundo supuesto (segundo párrafo) se contempla la rectificación del estado civil del adquirente, presentando copia certificada de la partida de matrimonio, debiendo consignarse en asiento registral que a la fecha en que el cónyuge adquirió el inmueble ya se encontraba casado, consignándose además, el nombre de su correspondiente cónyuge.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral N° P01197776 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el predio constituido por el lote 10 de la manzana I-10 de la Urbanización Condevilla Señor y Valdivieso, segunda etapa, primer sector, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 00004 de la referida partida consta inscrita la compraventa del predio a favor de Olger Daniel Sifuentes Moreno, soltero, en mérito a la escritura pública del 3/6/1998 otorgada ante el notario de Lima Ramón Espinosa Garreta. (Título archivado N° 104187 del 23/6/1998).

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- Si procede la rectificación del estado civil del adquirente, presentando copia certificada del acta de matrimonio, a fin de dejar constancia que cuando éste adquirió el inmueble ya se encontraba casado.

### VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del estado civil del titular registral del predio inscrito en la partida registral N° P01197776 del Registro de Predios de Lima, Olger Daniel Sifuentes Moreno, en el sentido que es casado con Rosario Elizabeth Villacorta Cayo desde el 21/12/1991.

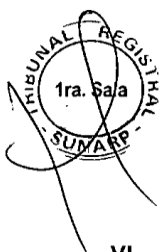
La Registradora Pública ha denegado la inscripción, señalando que no se ha adjuntado la escritura pública otorgada por la cónyuge que no intervino, ratificando la compraventa del inmueble, puesto que la rectificación del estado civil implica también la rectificación de la calidad del bien.

En consecuencia, corresponde a este colegiado determinar si se ha cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para proceder a la rectificación del estado civil del referido propietario.

2. El artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup>, así como el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>2</sup>, consagra el

<sup>1</sup> Código Civil, Art. 2013: El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

<sup>2</sup> VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.- Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a



No

[Handwritten signature]

## RESOLUCIÓN No. - 032 -2015 - SUNARP-TR-L

principio de legitimación, señalando que los asientos registrales se presumen exactos válidos y producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos o se declare judicialmente su invalidez.

En ese sentido, el artículo 3 de la Ley N° 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, establece que: "*Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme*".

En este orden de ideas, cuando un acto o contrato ha tenido acogida registral, es decir, ha sido inscrito, el asiento registral que lo recoge no puede ser alterado, puesto que se encuentra investido de intangibilidad; salvo que por mandato judicial se resuelva en ese sentido, o sea rectificado conforme a la normativa vigente.

3. Entonces del artículo 2013 del Código Civil y artículo 3 de la Ley N° 26366, se puede afirmar que dichas normas sustantivas consagran una presunción de exactitud relativa, por cuanto admiten la posibilidad de que los asientos registrales que gozan de legitimación, puedan ser rectificadas en virtud de un título modificatorio posterior o por el mismo título archivado que motivó su inscripción.



La posibilidad de una eventual rectificación de los asientos de inscripción, implica la discordancia entre lo que informa el registro y la realidad extrarregistral, hecho que en la doctrina registral se conoce como "*inexactitud registral*".

4. El artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que "*se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral*".

En el segundo párrafo del precitado artículo se indica que "*cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título*".

Asimismo, se precisa en el tercer párrafo que "la rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad".

5. De acuerdo a lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

a) Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales), cuya rectificación está prevista en el Título VI del Reglamento General de los Registros Públicos. Los errores al extender los asientos pueden ser materiales o de concepto, como lo establece el artículo 81 del Reglamento General de los Registros Públicos.

ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

## RESOLUCIÓN No. - 032 -2015 – SUNARP-TR-L

b). Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral.

6. El artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser aprobados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

La norma precisa entre los documentos que pueden dar lugar a la rectificación, a las partidas del estado civil, por lo que se entiende que la citada norma es aplicable para la rectificación del estado civil, pues la partida o acta de matrimonio es el documento público que de manera fehaciente prueba el estado civil de casado de una persona.

7. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente (en adelante RIRP) introduce una norma especial, que distingue la rectificación de la calidad del bien de la mera rectificación del estado civil, con el siguiente tenor:



**"Art. 15.- Rectificación de la calidad del bien**

*Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde, hubiere inscrito a su favor un inmueble al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, procede la rectificación del asiento donde consta la adquisición, en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.*

*Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos."*

De esta manera, el citado artículo 15 del RIRP se pone en dos supuestos:

- El primero (rectificación de calidad del bien en adquisiciones efectuadas por solo uno de los cónyuges declarando un estado civil distinto del que le corresponde) en el cual, quien no intervino en el título original para la adquisición del bien inmueble manifiesta su consentimiento mediante otro título (escritura pública o formulario registral) al que se insertará o adjuntará la partida de matrimonio, siendo que en este caso, se producirá el cambio de régimen patrimonial del bien adquirido, de propio a social.

- En el segundo supuesto (segundo párrafo) se contempla la rectificación del estado civil del adquirente, presentando copia certificada de la partida de matrimonio, debiendo consignarse en el asiento registral que a la fecha en que el cónyuge adquirió el inmueble ya se encontraba casado, consignándose además, el nombre de su correspondiente cónyuge.

8. En el caso, materia de análisis, se aprecia de la copia certificada del acta de matrimonio presentada, que Olger Daniel Sifuentes Moreno y Rosario Elizabeth Villacorta Cayo contrajeron matrimonio el 21/12/1991. Asimismo, de la revisión del asiento 00004 de la partida registral N° P01197776 del



## RESOLUCIÓN No. - 032 -2015 - SUNARP-TR-L

Registro de Predios de Lima, se advierte que Olger Daniel Sifuentes Moreno adquirió el inmueble como "soltero", en virtud de la escritura pública de compraventa del 3/6/1998.

De la evaluación conjunta de la partida de matrimonio presentada y de la partida registral, se verifica que a la fecha en la que Olger Daniel Sifuentes Moreno adquirió la titularidad sobre el inmueble *submateria*, éste se encontraba casado con Rosario Elizabeth Villacorta Cayo.

9. De la solicitud y del recurso de apelación se advierte que, contrariamente a lo que señala la Registradora Pública en su eschuela de observación, lo que se quiere inscribir es la rectificación del estado civil del propietario Olger Daniel Sifuentes Moreno, en el sentido que éste se encontraba casado con Rosario Elizabeth Villacorta Cayo.

10. Al respecto, el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>3</sup>, norma que regula la rectificación amparada en documentos fehacientes, establece que cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. La norma precisa entre los documentos que pueden dar lugar a la rectificación, a las partidas del estado civil, por lo que se entiende que la citada norma es aplicable para la rectificación del estado civil, pues la partida o acta de matrimonio es el documento público que de manera fehaciente prueba el estado civil de casado de una persona.

Así, el segundo párrafo del artículo 15 del RIRP dispone que *"para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos"*.

11. Conforme se ha señalado en los puntos anteriores, el segundo párrafo del artículo 15 del Reglamento referido, se contempla la posibilidad de rectificar el estado civil del adquirente, presentando para ello copia certificada de la partida de matrimonio, debiendo consignarse en el asiento registral que a la fecha en que el cónyuge adquirió el inmueble ya se encontraba casado, consignándose además, el nombre de su correspondiente cónyuge.

Así, en el presente caso y al haberse acompañado la copia certificada de la partida de matrimonio y constituyendo ésta el documento fehaciente, que prueba el estado civil de casado del titular al momento de la adquisición del inmueble, resulta admisible efectuar la rectificación del estado civil del titular registral, de soltero a casado con Rosario Elizabeth Villacorta Cayo.

En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima.

Se deja constancia que en el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 928-2013-SUNARP-TR-L del 5/6/2013.

<sup>3</sup> Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes

Cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.



M)

SA

**RESOLUCIÓN No. - 032 -2015 – SUNARP-TR-L**

No obstante lo expuesto, cabe mencionar que la Resolución N° 036-2013-SUNARP-TR-A del 30/1/2013, que invoca la Registradora en su denegatoria de inscripción, no resulta aplicable al caso *submateria*, por estar referida a un supuesto de rectificación de calidad de bien, distinto a la rectificación de estado civil.

Con la intervención de la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución N° 304-2014-SUNARP/PT del 30/12/2014.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder.

**Regístrese y comuníquese.**



**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Presidenta de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

**SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS**  
Vocal del Tribunal Registral

**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones 2015/672414-2014.doc  
p.jjfc.1.eqa

**RESOLUCIÓN N° 1568-2017 - LIMA - EMITIDA POR EL TRIBUNAL REGISTRAL  
DE LA ZONA REGISTRAL N° IX – LIMA, DE FECHA 18 DE JULIO DEL 2017**



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. 1568 - 2017-SUNARP-TR-L**

Lima, 18 JUL. 2017



**APELANTE** : **LUIS FRANCISCO MIYADI CARHUAVILCA.**  
**TÍTULO** : **N° 287718 de 7/2/2017.**  
**RECURSO** : **H.T.D. N° 09 12-2017-000749 del 27/4/2017.**  
**REGISTRO** : **Predios de Lima.**  
**ACTO (s)** : **Rectificación de la calidad de bien.**

**SUMILLA** :  
**RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DE UN BIEN ADQUIRIDO DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO CIVIL DE 1936**

"Para proceder a extender la rectificación de la calidad del bien propio a bien social de un bien inmueble adquirido durante la vigencia del Código Civil de 1936, no es exigible título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, previsto en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios por su vinculación directa al artículo 315 del Código Civil de 1984".

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento 2-c) de la ficha N° 340018 que continúa en la partida electrónica N° 42614963 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que el estado civil del copropietario Luis Alfonso Landauri Cumpa es el de casado con Marilu Aurora Paredes Pareja y consecuentemente, la calidad del bien es social.

A tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública de rectificación de calidad del bien del 12/10/2016 otorgada ante el notario de Lima Juan Carlos Peralta Castellano.

Con el reingreso del 17/2/2017, se presentaron los siguientes documentos:

- Escrito suscrito por el abogado Luis Enrique Landauri Paredes.
- Certificado de inscripción N° 00263988-16-RENIEC del 29/12/2016 expedido por el certificador de la Jefatura Regional Lima de la Reniec Danitza Yanet Mauricio Sinche, correspondiente a Luis Alfonso Landauri Cumpa.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Carmen Alicia Valdivia Silva observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es):

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



Visto el reingreso del 17/02/2017, se reitera la observación del 09/02/2017 en el siguiente extremo:

"(...) La escritura pública del 12/10/2016 K. 8337, contiene la rectificación de la calidad del bien del predio inscrito en la partida 42614963, de tal forma que figure como bien social como copropietario la sociedad conyugal conformada por Luis Alfonso Landauri Cumpa y Marilu Aurora Paredes Pareja.



La señora Paredes Pareja ha fallecido, siendo declarados como sus herederos su citado esposo y sus hijos, según la partida 13530085 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

De acuerdo con el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en caso del cónyuge que no intervino y haya fallecido, es necesario que la escritura pública que contenga la rectificación de la calidad del bien sea otorgada por la totalidad de los herederos declarados de la señora Paredes Pareja; sin embargo, la escritura pública del 12/10/2016 K. 8337 solo ha sido otorgada por el señor Landauri Cumpa.

En tal sentido, se deberá adjuntar escritura pública por sus demás herederos (hijos) (...)"

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Si bien el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios establece que la solicitud de rectificación de calidad de bien podrá ser presentada por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, nada impide que esta sea presentada por el cónyuge que participó en la compraventa (cónyuge adquirente). El mencionado artículo no restringe que la solicitud sea presentado únicamente por el cónyuge no interviniente o sus sucesores; tampoco podría restringirse pues de lo contrario se limita de manera arbitraria la facultad del cónyuge que participó a que corrija el agravio que habría podido generar por su error.

- Debe tenerse presente que el segundo párrafo del artículo 15 remite al artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos que establece que "cuando la rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastara la petición de parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error advertido"; así, para el cambio de estado civil del adquirente bastará que la solicitud sea presentada por parte interesada en tanto pueda presentar documento que acredite su estado civil.

- La norma citada no establece la exigencia de que la solicitud sea presentada por todos los sucesores del cónyuge que no intervino en la adquisición, entenderlo así sería absurdo por los sobrecostos que puede generar el desplazamiento de cada uno de los herederos, así como la extensión de una nueva escritura pública.

- En tal sentido, la solicitud de rectificación de calidad de bien puede ser presentada por el cónyuge que no intervino, sus sucesores o por el propio

## RESOLUCIÓN No. 1568 - 2017-SUNARP-TR-L

cónyuge que participó en el acto materia de rectificación. Esto es así, en tanto en este tipo de solicitudes únicamente se realiza una verificación fáctica: si al momento de la adquisición del bien el contrayente tenía o no un estado civil distinto del que aparece en el documento de adquisición del bien.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 340018 que continúa en la partida electrónica N° 42614963 del Registro de Predios de Lima, corre inscrito el terreno con frente al lote 21 de la manzana E-3 de la Urb. Sta Isabel Sector B, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima.



En el asiento 2-c) de la citada ficha consta inscrito el dominio a favor de los copropietarios Luis Alfonso Landauri Cumpa y José Antonio Ladauri Cumpa, ambos de estado civil soltero, en virtud a la escritura pública del 15/6/1984 extendida ante notario Correa Miller. (Título archivado N° 20865 del 13/7/1984).

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Para proceder a extender la rectificación de la calidad del bien propio a bien social de un bien adquirido durante la vigencia del Código Civil de 1936, es aplicable el artículo 15 del vigente Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios?

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la ley N° 26366 prevé como garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme (...).

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil, que consagra el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos, mientras no se rectifiquen por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

Así el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, publicita la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho.

Sin embargo, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *ius tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales u órganos arbitrales<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Así lo establecen los artículos 2013 del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.





## RESOLUCIÓN No. 1568 - 2017-SUNARP-TR-L

Son documentos fehacientes aquellos instrumentos cuya característica esencial es que contienen información a la que legalmente se le atribuye fe en su exactitud, no siendo documentos negociables o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provienen de fuentes distintas como de los Registros de Identidad o de los Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto negocial, sino de la Certificación que le otorga la entidad pública competente.



6. De otro lado, el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios introduce una norma especial, que distingue la rectificación de la calidad de bien de la mera rectificación del estado civil, con el siguiente tenor:

### **“Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien**

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Para la rectificación del estado civil es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

Como puede apreciarse, esta norma regula el supuesto en el cual el bien fue registrado como propio y no como social en razón de la declaración del cónyuge interviniente en la adquisición, por la cual señaló ser de estado civil soltero en lugar de casado.

En ese sentido, en los supuestos de rectificaciones de la calidad de bien, de propio a social, debe reunirse los siguientes requisitos:

- a) Manifestación de voluntad otorgada por el cónyuge que no intervino, debe constar en un título, el cual conforme al artículo 2010 del Código Civil concordado con el artículo 7 de la Ley 27555 debe ser una escritura pública o formulario registral certificado por notario.
- b) Presentación de la partida de matrimonio o inserción en la escritura pública.

Así, la norma citada además de la partida de matrimonio exige la presentación de título otorgado por el cónyuge que no intervino, de modo tal que no podría interpretarse que dicho título es la partida de matrimonio.

7. Ahora bien, la referida exigencia del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se sustenta en el artículo 315 del Código Civil vigente. Esta norma establece:

“Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales”.

Así, para los actos de adquisición de inmuebles a favor de la sociedad conyugal, se requiere la intervención de ambos cónyuges. En consecuencia, para la rectificación de la calidad del bien que fue adquirido





por uno de los cónyuges, con el objeto que conste inscrito a favor de la sociedad conyugal, se requiere que intervenga el cónyuge que no intervino originariamente, manifestando su voluntad de adquirir el inmueble.

Por ello, la norma registral exige título otorgado por el cónyuge que no intervino, o por sus sucesores en caso de haber fallecido, para que proceda la rectificación de calidad de bien.

Lo que en esencia busca la norma es que quien no intervino en el título original para la adquisición de un bien inmueble, manifieste su consentimiento mediante otro título (escritura pública o formulario registral) al que se insertará o adjuntará la partida de matrimonio, ello sobre la base de lo previsto en el artículo 315 del Código Civil, de tal manera que la intervención conjunta de ambos cónyuges en los actos de adquisición, disposición o gravamen de bienes inmuebles sociales es requisito ineludible para la inscripción de tales actos en el Registro de Propiedad Inmueble, tal como se reconoce en el artículo 14 del mismo Reglamento<sup>2</sup>.

8. Con el título venido en grado se solicita la rectificación del asiento 2-c) de la ficha N° 340018 que continúa en la partida electrónica N° 42614963 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que el estado civil del copropietario Luis Alfonso Landauri Cumpa es el de casado con Marilu Aurora Paredes Pareja y consecuentemente, la calidad del bien es social.

La rectificación se solicita en virtud del parte notarial de la escritura pública de rectificación de calidad del bien del 12/10/2016 que otorga **Luis Alfonso Landauri Cumpa** ante el notario de Lima Juan Carlos Peralta Castellano.

La Registradora observa el título señalando que para proceder con lo solicitado se debe presentar escritura pública de rectificación otorgada por la totalidad de los herederos de Marilú Aurora Paredes Pareja, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En el presente caso, esta instancia considera pertinente verificar en primer lugar la fecha en la que el copropietario Luis Alfonso Landauri Cumpa adquiere el dominio del predio en cuestión, a fin de determinar si corresponde aplicar el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

9. De la revisión del título archivado N° 20865 del 13/7/1984, que diere mérito a inscripción del asiento 2-c) de la ficha N° 340018 en la que consta el dominio del copropietario Luis Alfonso Landauri Cumpa, se aprecia que el título está conformado por la escritura pública de compraventa del 15/6/1984 extendida ante notario de Lima Gustavo Correa Miller.

Por tanto, tenemos que la fecha cierta de la transferencia del bien inmueble es el 15/6/1984, y en tanto el actual Código Civil de 1984 entró en vigencia el 14/11/1984, la exigencia contenida en el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no resulta aplicable a las adquisiciones efectuadas durante la vigencia del Código Civil de 1936 por su vinculación directa con el artículo 315 del Código Civil vigente.

<sup>2</sup> Artículo 14.- Intervención conjunta de los cónyuges: Para la inscripción de los actos o contratos de adquisición, disposición o gravamen de un bien social deberá constar en el título la intervención de ambos cónyuges por sí o median representación.

RESOLUCIÓN No. 1568 - 2017-SUNARP-TR-L

10. Habiéndose determinado que, en este caso no es aplicable el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, corresponde calificar el presente título de conformidad con el Código Civil de 1936, vigente al momento de efectuarse la transferencia en cuestión.

En ese sentido, el artículo 176 del Código Civil de 1936 señalaba:

"Por la celebración del matrimonio se constituye entre marido y mujer una sociedad en que puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes comunes.

Ninguno de los cónyuges puede renunciar a esta sociedad ni a sus efectos".



En el régimen de sociedad de gananciales podía haber bienes propios de cada cónyuge y bienes comunes de la sociedad.

El artículo 184 establecía cuáles eran bienes comunes:

- 1.- Los frutos de los bienes propios y de los comunes;
  - 2.- Los adquiridos por título oneroso a costa del caudal común, aunque se haga la adquisición a nombre de uno sólo de los cónyuges;
  - 3.- Los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión;
- (...)"

Asimismo, el artículo 185 disponía que todos los bienes de los cónyuges se presumían comunes mientras no se probara lo contrario.

De lo expuesto, es de verse que el Código Civil de 1936 no exigía la participación de ambos cónyuges para los actos de adquisición, estableciendo en el inciso 2) del artículo 184 que eran bienes comunes los adquiridos por título oneroso a costa del caudal común, aunque se haga la adquisición a nombre de uno sólo de los cónyuges.

Así lo ha señalado esta instancia en la Resolución 2049-2014-SUNARP-TR-L del 29/10/2014.

11. En esa línea, para solicitar la rectificación del estado civil del copropietario del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 42614963 del Registro de Predios de Lima, no se requiere de escritura pública de ratificación por parte de la cónyuge que no participó de dicho acto o de sus herederos; bastando solamente la presentación de documento fehaciente que corrobore el error a rectificarse, en este caso, la partida de matrimonio con fecha anterior a la transferencia del bien.

En el presente caso, habiéndose presentado la escritura pública del 12/10/2016 en el que consta inserta el acta de matrimonio de **Luis Alfonso Landauri Cumpa** y **Marilu Aurora Paredes Pareja** expedida por el certificador de la Reniec Elizabeth Karina Aguilar Mori, se aprecia que estos contrajeron matrimonio el 5/11/1983, esto es, con fecha anterior a la adquisición onerosa del inmueble (15/6/1984). Por tanto, corresponde rectificar el asiento 2-c) de la ficha N° 340018 y publicitar que el estado civil del copropietario Luis Alfonso Landauri Cumpa es el de casado con Marilu Aurora Paredes Pareja y consecuentemente, la calidad del bien es social.

En tal sentido, debe **revocarse la observación** formulada por la Registradora Público del Registro de Predios de Lima.

Interviene la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar autorizada mediante la Resolución N° 72-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima **y disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**  
Vocal del Tribunal Registral

**MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR**  
Vocal del Tribunal Registral

Resoluciones2017/287718-2017.doc  
P.eml



Feedback Studio - Google Chrome  
 Es seguro | https://ev.tumblr.com/app/carta/es/?lang=es&co=980432290&u=1073908355&u=1

feedback studio

ESAU

Efectos jurídicos en las transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR**  
 Chambilla Obregón, Xavier Ricardo.

**ASESORES**  
 Dr. Santisteban Llontop, Pedro.  
 Mg. Vargas Huamán Esau

Página: 1 de 105 | Número de palabras: 27569

Resumen de coincidencias

15 %

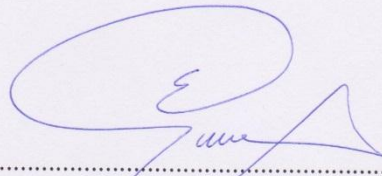
1	repositorio.uct.edu.pe	2 %
2	es.scribd.com	1 %
3	Entregado a Portafolio Trabajo de investigación	1 %
4	www.esuaprio.gob.pe	1 %
5	repositorio.uancu.edu.pe	1 %
6	repositorio.luz.edu.pe	1 %
7	www.derecho.uomp.edu.pe	<1 %
8	tesis.uat.edu.pe	<1 %
9	repositorio.luz.edu.pe	<1 %
10	el.uz.edu.pe	<1 %

16:12 ESP 4/07/2018

Yo, Esaú Vargas Huamán, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo Lima Norte, revisor(a) de la tesis titulada "Efectos jurídicos en las transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016." del estudiante Xavier Ricardo Chambilla Obregón, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 15% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 09 de Julio del 2018



Firma

Esaú Vargas Huamán

DNI: 31042328

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------






**AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE  
TESIS EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL  
UCV**

Código : F08-PP-PR-02.02  
Versión : 09  
Fecha : 23-03-2018  
Página : 1 de 1

Yo Xavier Ricardo Chambilla Obregón, identificado con DNI N°47657384, egresado de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, autorizo ( X ), No autorizo ( ) la divulgación y comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado "Efectos jurídicos en las transferencias de bienes inmuebles por deficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges en el distrito notarial del Callao, 2016."; en el Repositorio Institucional de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derechos de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

  
FIRMA

DNI: 47657384

FECHA: 09 de Julio del 2018

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------





# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE

JOSE JORGE RODRIGUEZ FIGUEROA

---

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

XAVIER RICARDO CHAMBILLA OBREGON

INFORME TÍTULADO:

EFFECTOS JURIDICOS EN LAS TRANSFERENCIAS DE BIENE INMUEBLES  
POR DEFICIENCIA EN LA CONSIGNACION DEL ESTADO CIVIL DE LOS  
CONYUGES EN EL DISTRITO NOTARIAL DEL CALLAO, 2016.

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

---

ABOGADO

SUSTENTADO EN FECHA: 12/11/2018 \_\_\_\_\_ FECHA DE SUSTENTACIÓN: 12/11/2018

NOTA O MENCIÓN: \_\_\_\_\_



*[Handwritten Signature]*  
FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN



ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS

Código : F06-PP-PR-02.02
Versión : 09
Fecha : 23-03-2018
Página : 1 de 1

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña)
Xavier Augusto Charabilla Obregon
cuyo título es: Eficacia Jurídica en las Transacciones de Bienes Muebles para
Ejecución en la Conservación del Estado Civil de los Conyuges
en el Distrito Notarial del Callao, 2016

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el
estudiante, otorgándole el calificativo de: 17 (número) Diecisiete
(letras).

Lugar y fecha: Lima, 12 de Julio del 2018

[Signature]
PRESIDENTE
BERGAS RODRIGUEZ, ESOU

[Signature]
SECRETARIO
SANTISTEBAN ALVARO, PEDRO

[Signature]
VOCAL
CASSANO RODRIGUEZ, LESLY

Table with 6 columns: Elaboró, Dirección de Investigación, Revisó, Responsable de SGC, Aprobó, Vicerrectorado de Investigación