





## **Dedicatoria**

A mis padres Chambilla Chambilla Vidal y Obregón Ortiz Olga Lidia 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.









## 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**







































































## **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





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**













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.



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**







#### **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 Publico 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 lo as 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 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.

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 DICHS 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

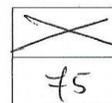
- I. DATOS GENERALES**
- 1.1. Apellidos y Nombres: Vildoso Cabrera, Erick Reniel
- 1.2. Cargo e institución donde labora: D.T.C.
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Xavier Chumbilla

**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: YARGAS 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**

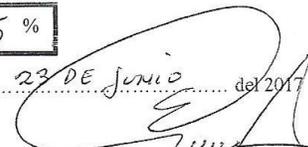
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

95 %  
5 %

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

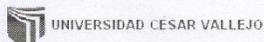
95 %

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 HYARÁN 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 Superficial  
 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 CHAMBIZO OAREGO

**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?

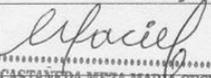
El tercero de buena fe podría verse perjudicado solo si pudiera suscitar un juicio después de su compra.

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: LOGIO 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 UNA INEXACTITUD EN EL REGISTRO RESPECTO DEL ASISTENTE REGISTRAL CONLLEVA 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 Estadísticas 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 Público - 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?

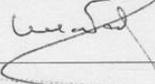
se perjudica al tercero de buena fe en la medida en que tendría que realizar un gasto dirigido a una ratificación de compra-venta.

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 publico 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 publicitada 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?

Puede 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 SI,  
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>REGISTRADURIA NACIONAL DE PROCESOS ELECTORALES ONPE JUAN CARLOS LEYTON CERRO DNI: 26088164 Registrador General</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 Rucire 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>	 <p>REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACION Y ESTADO CIVIL Asistencia Legal CRISTINA VANESA PRADO PELLEGRINO Registrador Civil</p>

## 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 afectado 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?

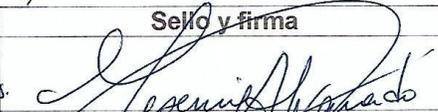
*Si, puesto que ayudaría al notario y sus colaboradores a poder verificar el estado civil de cada participante de un negocio, además se podría advertir si fuese el caso de una incongruencia de lo visto con lo comprobado*

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: ..... CAJAO      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 ESO 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:

- Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo;
- Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- 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 m2; 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 m2 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.

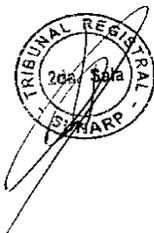
El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

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.

**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 indubitante 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)

[Handwritten signature]

**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

**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 *iuris 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: \_\_\_\_\_



  
FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN



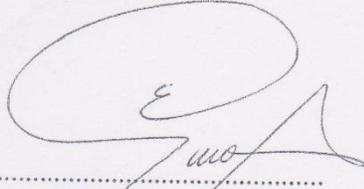
**ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS**

Código : F06-PP-PR-02.02  
Versión : 09  
Fecha : 23-03-2018  
Página : 1 de 1

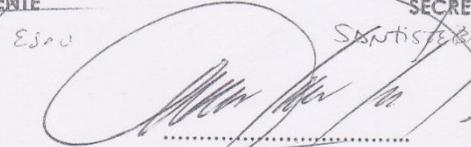
El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña)  
Xavier Augusto Charabilla Obregon  
cuyo título es: Eficacia Jurídica en las Transacciones de Bienes Muebles por  
eficiencia en la consignación del estado civil de los cónyuges  
en el distrito notarial del Callao, 2016.

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el  
estudiante, otorgándole el calificativo de: 7 (número) Diecisiete  
(letras).

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

  
.....  
**PRESIDENTE**  
MARCO ANTONIO HERNANDEZ, ESQ

  
.....  
**SECRETARIO**  
SANTISFERO ALVARO, PEDRO

  
.....  
**VOCAL**  
CASANO RODRIGUEZ, LESLY

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