

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN

Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

**RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU
RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA
COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA
REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024**

TESIS

Presentada por:

Bach. Claudia Lizeth Roque Calizaya

**Para optar el Título Profesional de:
ABOGADO**

TACNA - PERÚ

2026

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN

Facultad de Ciencias Jurídicas y Empresariales

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

TESIS

**“RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA
BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA
REGISTRAL N° XIII – TACNA, 2024”**

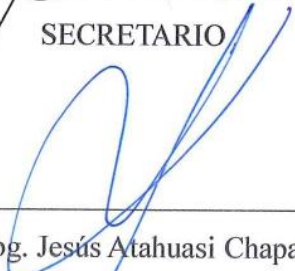
Tesis, aprobada por unanimidad el 11 de Junio de 2026, siendo el Jurado Calificador el
siguiente:



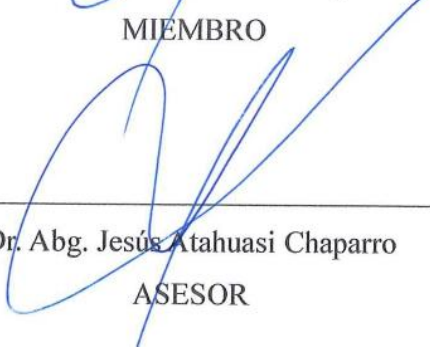
Mgr. Abg. Martín Eduardo Gonzales Laguna
PRESIDENTE



Dr. Abg. Sergio Renato Tejerina Mejía
SECRETARIO



Dr. Abg. Jesús Atahuasi Chaparro
MIEMBRO



Dr. Abg. Jesús Atahuasi Chaparro
ASESOR

 Universidad Nacional Jorge Basadre - Tacna	CERTIFICADO DE SIMILITUD	 Escuela de Derecho y Ciencias Políticas
---	---------------------------------	--

Yo JESÚS ATAHUASI CHAPARRO, en mi condición de ASESOR acreditado con **Resolución de Facultad N° 14087-2025-FCJE/UNJBG.** del Trabajo de Tesis titulado: RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024. Presentado por la Bach. Claudia Lizeth Roque Calizaya, para optar el título profesional de ABOGADO.

Habiendo cumplido con lo establecido en el reglamento de originalidad y de similitud de trabajos de investigación y producción intelectual, considerando que según la revisión, evaluación y análisis realizado a través del software de similitud textual TURNITIN, cuenta con el nivel de similitud permitido cuyo porcentaje es **9 %**. Por lo que **CERTIFICO LA SIMILARIDAD** de la tesis, la cual está de acuerdo al nivel **PERMITIDO**, para continuar con los trámites correspondientes y para su publicación en el **Repositorio Institucional**.

Se emite el presente certificado con fines de continuar con los trámites respectivos para su obtención del título profesional de Abogado.


FIRMA DE ASESOR

DNI: 00422044

Nombres y Apellidos: Jesús Atahuasi Chaparro



Huella digital


FIRMA DE AUTOR

DNI: 70971597

Nombres y Apellidos: Claudia Lizeth Roque Calizaya



Huella digital

DEDICATORIA

A mis amados padres Fortunato y Ricardina, quienes me apoyaron y brindaron su amor de manera incondicional, que me dieron sabios consejos a lo largo de los años, su amor estará siempre conmigo a través del tiempo.

.

AGRADECIMIENTO

Le agradezco a Dios por darme fortaleza para seguir adelante y poder cumplir mis sueños.

A mi amada familia, que me acompañó y no me dejó sola cuando los días eran grises; gracias por amarme y sostenerme en cada momento.

A mis queridos amigos, que me brindaron su sincera amistad; gracias por sus consejos y por desear siempre mi bienestar.

A mi asesor de tesis, el Doctor Jesús Atahuasi Chaparro, quien, con sus valiosos conocimientos y orientación, guio mi camino y me ayudó a perfeccionar esta investigación.

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS	vi
ÍNDICE DE TABLAS	ix
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xi
RESUMEN.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA.....	1
1.1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	1
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	7
1.2.1. Problema General	7
1.2.2. Problema Específico	7
1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN.....	7
1.3.1. Justificación	7
1.3.2. Importancia	8
1.4. ALCANCES Y LIMITACIONES.....	9
1.5. OBJETIVOS.....	9
1.5.1. Objetivo General.....	9
1.5.2. Objetivo Específico.....	9
1.6. HIPÓTESIS	10
1.6.1. Hipótesis General.....	10
1.6.2. Hipótesis específica	10
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	11

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	11
2.1.1. Tesis Nacionales	11
2.1.2. Tesis Internacionales.....	14
2.2. BASES TEORICAS	17
2.2.1. Rectificación de la calidad del bien	17
2.2.2. Buena fe registral	33
2.3. TEORÍAS APLICABLES AL TEMA DE INVESTIGACIÓN	43
2.4. DEFINICIÓN DE PRINCIPALES CONCEPTOS	43
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	46
3.1. VARIABLES Y SU OPERALIZACIÓN.....	46
3.1.1. Identificación de la variable independiente	46
3.1.2. Identificación de la variable dependiente	46
3.1.3. Definición operacional de las variables	47
3.2. DISEÑO Y TIPO DE LA INVESTIGACIÓN	48
3.2.1. Diseño	48
3.2.2. Tipo.....	48
3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA DE ESTUDIO.....	49
3.3.1. Población	49
3.3.2. Muestra	50
3.3.3. Unidad de análisis.....	50
3.3.4. Tipo de muestreo	51
3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	51
3.4.1. Técnicas	51
3.4.2. Instrumentos.....	51
3.5. PROCESAMIENTO, ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE DATOS.....	51

CAPÍTULO IV: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	53
4.1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO	53
4.2. RESULTADOS: TABLAS Y FIGURAS	54
4.2.1. Resultados del cuestionario aplicado	55
4.3. PRUEBAS ESTADÍSTICAS - COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS	82
4.3.1. Prueba de la primera hipótesis específica	83
4.3.2. Prueba de la segunda hipótesis específica	84
4.3.3. Prueba de la tercera hipótesis específica.....	85
4.3.4. Prueba de la hipótesis general.....	87
4.4. DISCUSIÓN.....	88
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	103
5.1. Conclusiones	103
5.2. Recomendaciones	105
5.3. Propuesta legislativa.....	106
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	111
ANEXOS	118
ANEXO A: INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS.....	118
ANEXO B: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO RECOLECTOR DATOS	121
ANEXO C: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE LOS DATOS RECOGIDOS	131
ANEXO D: OTROS	133

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. <i>La correcta determinación de la calidad del bien constituye un presupuesto esencial para la legitimidad del derecho inscrito.</i>	55
Tabla 2. <i>La consignación errónea de un bien social como propio altera la estructura real de la titularidad registral.</i>	57
Tabla 3. <i>La rectificación de la calidad del bien exige documentación fehaciente que acredite la situación civil real al momento de la adquisición.</i>	59
Tabla 4. <i>La presentación de la partida de matrimonio posterior al acto adquisitivo resulta determinante para evaluar la procedencia de la rectificación.</i>	61
Tabla 5. <i>La rectificación de la calidad del bien procede únicamente cuando se sustenta en escritura pública otorgada por el cónyuge que no intervino en la adquisición o por sus sucesores debidamente acreditados.</i>	63
Tabla 6. <i>En la calificación registral, debe verificarse que el matrimonio se haya celebrado con anterioridad a la adquisición del predio cuya calidad se pretende rectificar.</i>	65
Tabla 7. <i>No resulta procedente la rectificación de la calidad del bien cuando el predio fue adquirido a título gratuito, conforme al precedente de observancia obligatoria y al D.S. N.º 013-99-MTC.</i>	67
Tabla 8. <i>La correcta aplicación del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite que la rectificación cumpla una función correctiva sin afectar la seguridad jurídica registral.</i>	69
Tabla 9. <i>La buena fe del adquirente se configura cuando este confía razonablemente en la información que emana del Registro de Predios.</i>	71
Tabla 10. <i>La diligencia del adquirente se limita al examen de la partida registral y sus asientos vigentes.</i>	73
Tabla 11. <i>La información consignada en los instrumentos notariales incide directamente en la formación de la confianza registral.</i>	75
Tabla 12. <i>La falta de correspondencia entre el título notarial y la realidad jurídica debilita la presunción de veracidad registral.</i>	77
Tabla 13. <i>El principio de buena fe registral protege al tercero que adquiere confiando en la exactitud del registro.</i>	79

Tabla 14. <i>La rectificación posterior de la calidad del bien no debería perjudicar los derechos del tercero registral de buena fe.</i>	81
Tabla 15. <i>Prueba de normalidad de las variables</i>	82
Tabla 16. <i>Prueba de la primera hipótesis específica</i>	83
Tabla 17. <i>Prueba de la segunda hipótesis específica</i>	84
Tabla 18. <i>Prueba de la tercera hipótesis específica</i>	86
Tabla 19. <i>Prueba de la hipótesis general</i>	87

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. <i>La correcta determinación de la calidad del bien constituye un presupuesto esencial para la legitimidad del derecho inscrito.</i>	55
Figura 2. <i>La consignación errónea de un bien social como propio altera la estructura real de la titularidad registral</i>	57
Figura 3. <i>La rectificación de la calidad del bien exige documentación fehaciente que acredite la situación civil real al momento de la adquisición.</i>	59
Figura 4. <i>La presentación de la partida de matrimonio posterior al acto adquisitivo resulta determinante para evaluar la procedencia de la rectificación.....</i>	61
Figura 5. <i>La rectificación de la calidad del bien procede únicamente cuando se sustenta en escritura pública otorgada por el cónyuge que no intervino en la adquisición o por sus sucesores debidamente acreditados.</i>	63
Figura 6. <i>En la calificación registral, debe verificarse que el matrimonio se haya celebrado con anterioridad a la adquisición del predio cuya calidad se pretende rectificar.....</i>	65
Figura 7. <i>No resulta procedente la rectificación de la calidad del bien cuando el predio fue adquirido a título gratuito, conforme al precedente de observancia obligatoria y al D.S. N.º 013-99-MTC.....</i>	67
Figura 8. <i>La correcta aplicación del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite que la rectificación cumpla una función correctiva sin afectar la seguridad jurídica registral.</i>	69
Figura 9. <i>La buena fe del adquirente se configura cuando este confía razonablemente en la información que emana del Registro de Predios.....</i>	71
Figura 10. <i>La diligencia del adquirente se limita al examen de la partida registral y sus asientos vigentes.....</i>	73
Figura 11. <i>La información consignada en los instrumentos notariales incide directamente en la formación de la confianza registral.</i>	75
Figura 12. <i>La falta de correspondencia entre el título notarial y la realidad jurídica debilita la presunción de veracidad registral.</i>	77
Figura 13. <i>El principio de buena fe registral protege al tercero que adquiere confiando en la exactitud del registro.....</i>	79

Figura 14. <i>La rectificación posterior de la calidad del bien no debería perjudicar los derechos del tercero registral de buena fe.</i>	81
---	----

RESUMEN

El objetivo fue determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024. Enfoque cuantitativo, diseño no experimental, tipología básica, nivel descriptivo-correlacional, método deductivo e instrumento cuestionario aplicado a 48 trabajadores, determinados por muestreo no probabilístico por conveniencia. Se halló que existe una relación significativa y positiva entre las variables. En cuanto a la debida diligencia del adquirente, la rectificación de la calidad del bien define objetivamente el estándar de conducta exigible, evidenciado por el 81,3 % que reconoce la configuración de la buena fe al confiar en la información registral y el 58,3 % que limita la diligencia al examen de la partida; respecto a la confiabilidad de la información notarial, la rectificación corrige inconsistencias y restablece credibilidad, reflejado en el 87,5 % que afirma su incidencia en la confianza registral y el 81,2 % que advierte la debilidad que genera la discordancia con la realidad; finalmente, en la protección al tercero de buena fe, la rectificación refuerza la seguridad jurídica, con el 93,7 % respaldando la tutela del tercero y el 85,5 % considerando que no debe perjudicar sus derechos. En conclusión, la rectificación de la calidad del bien fortalece integralmente la fe registral, define la diligencia del adquirente, asegura la confiabilidad de la información y protege al tercero, mostrando un sistema interrelacionado donde precisión y confianza se refuerzan mutuamente.

Palabras clave: Rectificación, calidad del bien, fe pública registral. buena fe, diligencia.

ABSTRACT

The objective was to determine whether there is a relationship between the rectification of the quality of the property and registral good faith in real estate transactions – Registry Zone No. XIII – Tacna, 2024. Using a quantitative approach, non-experimental design, basic typology, descriptive-correlational level, deductive method, and a questionnaire applied to 48 workers selected by non-probabilistic convenience sampling, it was found that a significant positive relationship exists between the variables. Regarding the due diligence of the purchaser, the rectification of the property's quality objectively defines the required standard of conduct, evidenced by 81.3 % recognizing good faith when relying on registral information and 58.3 % limiting diligence to the examination of the registry entry; concerning the reliability of information provided by the parties and the notary, rectification corrects inconsistencies and restores credibility, reflected in 87.5 % acknowledging its impact on registral confidence and 81.2 % noting the weakness caused by discrepancies with reality; finally, in protecting the third party acting in good faith, rectification reinforces legal certainty, with 93.7 % supporting the protection of the third party and 85.5 % considering that their rights should not be affected. In conclusion, the rectification of the property's quality comprehensively strengthens registral good faith, defines purchaser diligence, ensures information reliability, and protects third parties, demonstrating an interrelated system where accuracy and trust mutually reinforce each other.

Keywords: Rectification, quality of the property, public registry faith, good faith, and due diligence.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En el ámbito del derecho registral, el principio de buena fe registral protege al tercero registral que, a título oneroso y confiando en el contenido del registro (Guidotti-Rauch, 2024), adquiere un derecho sin conocer de los problemas que pueda tener en la realidad extrarregistral, básicamente se garantiza la protección del adquirente frente a posibles discrepancias entre la realidad extrarregistral y la información contenida en el Registro. Para este principio según Hernández (2022), permite consolidar los actos inscritos otorgando certeza y confianza en el tráfico inmobiliario, lo cual es indispensable para la estabilidad de las relaciones patrimoniales.

La seguridad jurídica representa uno de los pilares fundamentales para garantizar la estabilidad de las relaciones jurídicas y la protección de los derechos adquiridos (Herrera, 2024). En este marco, la exactitud de la información registral cobra especial relevancia cuando se trata de actos traslativos de dominio, como la compraventa de bienes inmuebles (Adames, 2023).

Esta investigación es acerca de la rectificación de la calidad del bien, por ello, es relevante señalar el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el futuro señalado como “RIRP”, el cual 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 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.”

De la interpretación de la norma se advierte que el bien fue inscrito como propio y no como social, debido a que el cónyuge interviniente declaró tener estado civil de soltero, pese a encontrarse casado.

En síntesis, los supuestos de rectificación de la calidad de bien, de propio a social, deben reunir los siguientes requisitos:

a) Manifestación de voluntad del cónyuge que no intervino en la adquisición o sus sucesores.

b) La manifestación de voluntad otorgada por el cónyuge que no intervino, debe constar en un título, el cual conforme al artículo 2010 del Código Civil, debe ser una escritura pública o formulario registral certificado por Notario.

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

El segundo párrafo del artículo 15 del RIRP regula únicamente la rectificación del estado civil, conforme al artículo 85 del RGRP. En este supuesto, basta con la presentación del documento fehaciente que acredite que, a la fecha de adquisición del bien, el adquirente era casado. El documento fehaciente que acredita la celebración del matrimonio es la partida de matrimonio expedida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC). Cuando se inscribe la rectificación de estado civil, al extenderse el asiento, se señala que el estado civil del adquirente no era soltero, sino casado, y se consigna el nombre del cónyuge.

Ahora bien, en el LXXX Pleno del Tribunal Registral (80-2011), llevado a cabo en la sesión ordinaria y presencial realizada los días 15 y 16 de diciembre de 2011, se aprobó el siguiente acuerdo sobre la rectificación de estado civil de los titulares. “La rectificación del estado civil en mérito al segundo párrafo del artículo 15° del RIRP, conlleva a que en una posterior transferencia del bien deban intervenir ambos cónyuges, salvo que se acredite que el bien fue adquirido con la calidad de propio”

Es importante señalar que 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. 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.

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. Los bienes sociales tienen naturaleza de patrimonio autónomo, es decir, en el que no existen cuotas ideales correspondientes a cada cónyuge, sino que ambos de forma conjunta detentan su titularidad. Sin embargo, el hecho de constituir una sociedad de gananciales, no impide que uno de los cónyuges pueda tener o adquirir bienes en calidad de propios, así lo tiene previsto el Código Civil en su artículo 302, mismo que señala cuales son los bienes propios de cada cónyuge.

Como siguiente punto, considero pertinente aclarar que estamos frente a un distinto escenario cuando el predio fue adquirido a título gratuito, ya que de acuerdo con lo establecido en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno L: "No procede que en sede registral se rectifique la calidad de un bien cuando éste ha sido adquirido a título gratuito, conforme a las disposiciones contenidas en el D.S 013-99-MTC, ya que corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene la calidad de propio, no obstante, la condición de casado del adjudicatario".

Cabe señalar que esta rectificación de calidad del bien, puede parecer meramente formal, pero en realidad tiene implicancias jurídicas profundas, ya que afecta directamente la determinación del titular real del derecho y, por consiguiente, la validez de los actos celebrados sobre dicho bien. En la práctica registral, este proceso puede derivarse de la buena fe y mala fe.

En el ámbito internacional, la rectificación de inexactitudes registrales es un tema recurrente en los sistemas de publicidad inmobiliaria (Otarola, 2022). En países como España o Alemania, el principio de fe pública registral protege al adquirente de buena fe frente a los errores u omisiones del registro, consolidando la seguridad jurídica y garantizando la confianza en el tráfico inmobiliario.

A nivel nacional, en el caso del Perú, el sistema registral está a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que es un organismo autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, que tiene como objetivo principal el dictar políticas y normas técnico administrativas de los Registros Públicos.

A nivel local, mi investigación se centró en la Zona Registral N° XIII en la Oficina Registral de Tacna, institución en la cual realicé mis prácticas profesionales en el Área Registral, es así que durante mis prácticas he notado que uno de los actos registrales cuya inscripción se ha solicitado en reiteradas ocasiones ante la Oficina Registral de Tacna, ha sido la rectificación de la calidad del bien, que en esta investigación se desarrollará en conjunto con la buena fe registral.

¿Cuándo estamos frente a la buena fe? Primero es importante señalar que la buena fe es el elemento principal de la fe pública registral y puede darse cuando en una partida registral conste inscrito la compraventa entre X a favor de Y, luego Y transfiere a Z. Seguidamente en un asiento registral posterior se inscribe la cancelación del asiento que estaba a favor de Y, esto no afecta la titularidad del tercero, es decir “Z” porque está amparado bajo la fe pública registral. Distinto hubiera sido el supuesto si antes de la adquisición de Z, hubiera sido inscrito una medida cautelar de anotación de demanda de nulidad de acto jurídico, entonces ya no se está ante la buena fe, porque habría bastado con la revisión de Z a los asientos registrales, es decir, este hubiera realizado una debida diligencia a la hora de comprar su predio.

¿Cuándo se solicita la rectificación de calidad del bien ante Registros Públicos? El artículo 15 del RIRP tiene como presupuesto que la ley atribuya al bien adquirido la calidad de social, en ese contexto, aun cuando el bien sea adquirido por uno solo de los cónyuges, el otro puede ampararse en la presunción legal para demostrar que dicho bien tiene naturaleza social, pero para ello se requiere que se acredite la existencia del matrimonio.

A fin de ejemplificar el tema de mi tesis, planteare un ejemplo, combinando la buena fe de un tercero registral y la rectificación de calidad del bien solicitada por el cónyuge que no intervino. Se tiene que Juan ha adquirido su predio por una

compraventa celebrada con Pedro, Juan revisó la partida registral y efectivamente Pedro figuraba como soltero y único titular, Juan confió en el Registro. Pero en realidad Pedro era casado y la cónyuge (María) de este solicita la rectificación de calidad del bien ante el Registro de Predios, dicha solicitud es tachada porque la compraventa entre Juan y Pedro esta correctamente inscrita y se protege al tercero registral que adquirió de buena fe y a título oneroso, además actuó con la debida diligencia y no estuvo en la capacidad de conocer dicha discrepancia extrarregistral, ya que confió en el Registro y efectivamente quien figuraba como titular es quien le vendió el predio. Por tanto, la cónyuge de Pedro tendrá que iniciar un proceso judicial de nulidad de acto jurídico.

Con mi propuesta de modificación del artículo 15 del RIRP, se hace hincapié en que la rectificación de calidad del bien no podrá afectar los derechos previamente adquiridos por terceros de buena fe, quienes hayan confiado legítimamente en la información contenida en el registro. Además, utilizar este mecanismo previsto en la norma citada de manera oportuna, evitaría que se inicie un proceso judicial y la resolución de conflictos seria meramente administrativa. Siguiendo el ejemplo del párrafo anterior, si María hubiese sabido que, durante la vigencia de su matrimonio, su cónyuge Pedro adquiere un predio como soltero, ¿Qué hubiera pasado si antes de la compraventa entre Juan y Pedro, María hubiese solicitado la rectificación a Registros Públicos? Pues ya no habría necesidad de que ella inicie un proceso judicial, ya que lo que hubiera pasado básicamente es que se rectificaría la calidad del bien (de bien propio a social) en un asiento registral posterior, y luego sin problemas respecto a la titularidad del predio, la sociedad conyugal celebraría la compraventa con Juan, dándose un correcto tracto sucesivo. Hay muchos casos como este, lo que yo pretendo con mi tesis, es ayudar a la reducción de conflictos judiciales que puedan derivarse de situaciones como la señalada y también contribuir al fortalecimiento de la seguridad jurídica.

En otro supuesto, la rectificación de calidad del bien puede darse cuando por ejemplo, en el año 2018, Miguel compra un bien inmueble como soltero, cuando en realidad era casado. En 2026, la cónyuge de Miguel, a fin de señalar la verdadera calidad del predio va a la Notaría y suscribe Escritura Pública, que tiene inserta la

partida de matrimonio (expedida con posterioridad al documento con el cual se inscribió la transferencia del predio), dicha rectificación se inscribe en la partida registral del predio, quedando como titular la sociedad conyugal. Así frente a terceros ya no figurara Miguel como único titular.

Mientras que un claro ejemplo de mala fe sería cuando Andrés quiere comprar un predio de un amigo suyo, el cual figura como titular y tiene la condición de soltero, pero Andrés sabe que en realidad Enrique (el amigo) está casado, lo que sucede es que Enrique no actualizo su estado civil. Luego, en calidad de vendedor Enrique se presenta en la notaría manifestando que es soltero, la notaría verificará y como corresponde expedirá una Escritura Pública, se inscribirá en Registros Públicos (no teniendo la responsabilidad el notario ni el Registrador Público de la inscripción).

Este tipo de errores, ya sea de buena o mala fe puede acarrear consecuencias jurídicas importantes, como la necesidad de iniciar procesos judiciales para su saneamiento.

Para hacer precisión la rectificación de calidad del bien se denomina de esa manera porque así lo indica el artículo 15 del RIRP, esta calidad refiere a si se trata de un bien propio o social.

Bienes propios son aquellos que pertenecen en forma exclusiva a uno de los cónyuges, en consecuencia, está debidamente identificada la titularidad del citado bien y por lo tanto las facultades dominiales se ejercen sin mayor contratiempo y sin intervención de terceros (Aguilar, 2016).

Los bienes sociales pertenecen a la sociedad de gananciales y su administración y disposición, en principio, recae sobre ambos cónyuges.

Los ejemplos expuestos líneas arriba evidencian que la rectificación de la calidad del bien trasciende el ámbito de lo meramente formal, pues se trata de un mecanismo con efectos jurídicos relevantes, capaz de impactar directamente en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, especialmente cuando entra en conflicto con la tutela del tercero registral de buena fe.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema General

¿Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024?

1.2.2. Problema Específico

¿Cuál es la relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquirente en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024?

¿Cuál es la relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024?

¿Cuál es la relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024?

1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. Justificación

1.3.1.1. Justificación jurídica

El estudio se justificó jurídicamente en la necesidad de delimitar con precisión los alcances de la rectificación de la calidad del bien inscrito y su incidencia en el principio de buena fe pública registral dentro del sistema peruano. La discordancia entre la realidad jurídica particularmente en bienes adquiridos durante el matrimonio y la información registral genera tensiones entre la seguridad jurídica estática (protección del titular real) y la seguridad jurídica dinámica (protección del tercero adquirente). En tal contexto, el estudio aportó criterios técnico-jurídicos para armonizar la función calificadora registral con los principios de legalidad, legitimación y fe pública registral, contribuyendo a fortalecer la coherencia interna del sistema y a prevenir conflictos derivados de inscripciones inexactas que afectan la eficacia de actos de disposición posteriores.

1.3.1.2. Justificación académica

Desde el plano académico, la tesis se justificó por abordar una problemática específica escasamente desarrollada en la doctrina registral: la rectificación de la

calidad del bien no como mero trámite formal, sino como fenómeno con implicancias sustantivas en la circulación inmobiliaria. El estudio superó el enfoque tradicional centrado exclusivamente en el tráfico jurídico inmobiliario, proponiendo un análisis crítico que integró Derecho Registral, Derecho Civil patrimonial y teoría de la seguridad jurídica. Con ello, se cubrió un vacío en la literatura especializada, ofreciendo una construcción dogmática sistemática que puede servir de base para futuras investigaciones, reformas normativas o lineamientos interpretativos en sede registral y judicial.

1.3.1.3. Justificación social

La investigación se justificó socialmente porque la inexactitud en la consignación de la calidad del bien es relevante, por ejemplo, cuando un bien social figura como propio produce consecuencias patrimoniales graves en procesos de compraventa, constitución de garantías, sucesiones o disolución del vínculo matrimonial. El estudio beneficiará directamente a los cónyuges y sus familias, a terceros adquirentes de buena fe, a operadores del sistema registral (registradores, notarios y abogados) y, en general, a los ciudadanos que participan en el tráfico inmobiliario, al proporcionar criterios claros que reduzcan la litigiosidad y fortalezcan la previsibilidad de las transacciones. De esta manera, la investigación contribuye a la protección efectiva del patrimonio familiar y a la consolidación de la seguridad jurídica como presupuesto del desarrollo económico y la paz social.

1.3.1.4. Justificación metodológica

En cuanto a la justificación metodológica, si bien se empleó la metodología preestablecida por teórico conocedores en la materia, se aportó con la construcción del instrumento que ayudó a la cuantificación de las variables.

1.3.2. Importancia

Asimismo, esta investigación cobra especial relevancia en un contexto como el de la Zona Registral N° XIII en la Oficina Registral de Tacna, donde el dinamismo del mercado inmobiliario trata de proteger el derecho a la propiedad, evitar conflictos legales, reducir la carga procesal del sistema judicial y fortalecer la seguridad jurídica.

Finalmente, la importancia de este estudio también radicó en que nos invita a reflexionar sobre el papel del Derecho como instrumento de equilibrio social. Un sistema registral sólido no solo beneficia a quienes tienen propiedades, sino que también contribuye a la confianza de los ciudadanos en una institución como la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Por eso, comprender cómo funciona el mecanismo de rectificación de la calidad del bien, la buena fe registral y cómo este incide en la seguridad jurídica no es un detalle menor, sino una tarea significativa para el presente y futuro del país.

1.4. ALCANCES Y LIMITACIONES

La temática de rectificación de la calidad del bien tiene escasa doctrina especializada y jurisprudencia, lo que obligó a trabajar con marcos conceptuales dispersos o en construcción.

También se tiene el tamaño reducido de la muestra, al realizar encuestas anónimas del personal de Sunarp, lo que podría limitar la representatividad de los datos.

1.5. OBJETIVOS

1.5.1. Objetivo General

Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII - Tacna, 2024.

1.5.2. Objetivo Específico

Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquirente en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024

Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024

Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024

1.6. HIPÓTESIS

1.6.1. Hipótesis General

Existe relación significativa entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024

1.6.2. Hipótesis específica

Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquirente en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024

Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024

Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII - Tacna, 2024

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1. Tesis Nacionales

Como primer antecedente se tiene a la autora Marian Rosa Vilchez Yovera, en su tesis denominada “Rectificación de la calidad del bien y la declaración de nulidad conforme a las disposiciones del VIII Pleno Casatorio Civil”. La mencionada tesis analiza cómo la rectificación registral de la calidad del bien influye en la declaración de nulidad de actos de disposición realizados por uno de los cónyuges, concluyendo que dicha rectificación no afecta la nulidad de actos previos a la modificación registral. Las principales conclusiones de Vilchez (2024) fueron: Primera.- Se determinó que la rectificación de la calidad del bien en actos inscritos en el Perú es procedente en los Registros Públicos, conforme al artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Esto aplica cuando uno de los cónyuges inscribe un predio a su nombre pese a que la ley lo considera bien social. La rectificación se tramita con el título presentado por el cónyuge que no participó o sus sucesores, adjuntando la copia certificada de la partida de matrimonio. Segunda.- Se sustentó, tanto a nivel doctrinal como jurídico, que el cónyuge que no intervino en el acto puede solicitar la rectificación de la calidad del bien, siempre que no exista una declaración de nulidad del acto de disposición del bien social tratado como propio. Incluso si la rectificación ya fue inscrita, ello no impide los efectos jurídicos de una eventual nulidad frente a terceros. Tercera.- Se examinó el sustento jurídico del VIII Pleno Casatorio Civil respecto a la rectificación de la calidad de un bien inmueble social transferido como si fuera propio, concluyéndose que puede efectuarse antes de que se declare la nulidad del acto de disposición. Para ello, debe seguirse lo previsto en el artículo 315 del Código Civil y cumplirse las formalidades de transferencia de inmuebles, como la minuta y la escritura pública. Cuarta.- La rectificación de un bien inmueble de propio a social en el Registro de Predios no invalida los actos de disposición realizados previamente por uno solo de los cónyuges. No obstante, la nulidad del

acto de disposición de un bien social efectuado por un solo cónyuge produce efectos aun cuando ya se haya rectificado la calidad del bien como social.

Como segundo antecedente se tiene a la autora Nora Isabel Morales Antón, con su tesis “La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”. Cuya tesis evalúa cómo la formalización de la transferencia en contratos de compraventa puede vulnerar el carácter absoluto del derecho de propiedad y afectar la seguridad jurídica del adquirente. Las principales conclusiones de la autora Morales (2018) fueron: Si bien un sector de la doctrina advierte que el principio consensualístico facilita el intercambio y circulación de la riqueza, así como la protección del comprador; la realidad jurídica ha puesto de manifiesto las imperfecciones de este sistema que sin duda alguna comprometen la seguridad jurídica del adquirente. Se advierte que el sistema consensualista, aunque facilita la circulación de los bienes inmuebles al prescindir de mecanismos de publicidad, genera incertidumbre para el adquirente respecto a la exclusividad de su derecho, pues el mero acuerdo de voluntades no otorga la notoriedad necesaria para hacerlo oponible frente a terceros; en consecuencia, no es posible determinar con certeza quién es el verdadero propietario ni qué cargas recaen sobre el bien, lo que favorece problemas frecuentes como la doble venta y diversos procesos judiciales. En ese contexto, la regulación resulta inadecuada al priorizar el dinamismo del mercado inmobiliario sobre la seguridad jurídica de las partes, ya que, si bien el consentimiento produce efectos traslativos, solo la inscripción registral consolida de manera plena y eficaz el derecho de propiedad y permite su oponibilidad erga omnes; por ello, siendo la propiedad el derecho real por excelencia, su regulación debería garantizar immediatez y exclusividad. Así, el modelo adoptado de inspiración francesa y basado en el consensualismo genera inseguridad para el adquirente al no asegurar la publicidad del acto jurídico, lo que obliga a reforzar la difusión de los actos, contratos y derechos como condición indispensable para proteger la seguridad jurídica de quienes intervienen.

Como tercer antecedente se tiene al autor Andrés García Cabrera, con su tesis denominada “Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad

inmueble”. En su investigación, el autor García (2021) examina la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble y, a partir del derecho comparado, concluye que el régimen peruano brinda una protección limitada, ya que no asegura una oponibilidad firme frente a terceros, lo que hace necesario reforzar la obligatoriedad de la inscripción registral, simplificar su acceso y prevenir prácticas ilícitas como la simulación, la doble venta o incluso conductas extorsivas que afectan la confianza social en el tráfico inmobiliario; asimismo, advierte una tendencia normativa a fortalecer el sistema registral para otorgar mayor fiabilidad y seguridad en las transferencias, destacando el rol de la publicidad como garantía; finalmente, señala que el problema también radica en el desconocimiento de los adquirentes, quienes priorizan la posesión sobre el registro, pese a que el artículo 949 del Código Civil de 1984 adopta un modelo consensualista de inspiración francesa que, al no exigir un sistema constitutivo, ofrece menores garantías que aquellos basados en título y modo, generando así mayor inseguridad en la adquisición del derecho de propiedad.

Como cuarto antecedente se tiene la investigación titulada como “Regulación jurídica de los Registros Públicos y rectificación de la sociedad de gananciales inscritos a mérito de los títulos de propiedad emitidos por la COFOPRI donde se omitió a uno de los cónyuges, en la zona registral de Ayacucho, 2020” por la autora Pantoja (2021), realizó un estudio orientado a establecer la relación entre la regulación jurídica de los registros públicos y la rectificación de la sociedad de gananciales inscrita a partir de títulos de propiedad emitidos por COFOPRI, en casos donde se omitió a uno de los cónyuges en la zona registral de Ayacucho durante 2020, con el propósito de proteger el patrimonio familiar bajo los principios de fe registral y seguridad jurídica, proponiendo además un procedimiento eficaz para corregir inscripciones efectuadas indebidamente a favor de un solo cónyuge; la investigación fue de tipo básica, con enfoque cuantitativo, nivel descriptivo correlacional, método hipotético-deductivo y diseño no experimental, empleando encuestas y análisis documental, con cuestionarios aplicados a abogados especialistas en registros públicos, lo que permitió examinar las variables desde una perspectiva jurídica y social; los resultados evidenciaron una relación positiva y

significativa entre ambas variables (Rho de Spearman = 0,401; $p = 0,009$), rechazándose la hipótesis nula y confirmándose que una adecuada regulación registral influye directamente en la correcta rectificación de la sociedad de gananciales, destacando así la importancia del modelo propuesto para fortalecer la seguridad y equidad en el registro de la propiedad familiar.

Como quinto antecedente, se halló un estudio titulado como “Modificación del artículo 312 del Código Civil y la atribución de los pactos de atribución de ganancialidad” por el autor Arellano (2024), tuvo como propósito examinar el alcance de la autonomía de la voluntad de los cónyuges dentro del régimen de sociedad de gananciales frente a la prohibición de contratar establecida en el artículo 312° del Código Civil, así como su incidencia en el desenvolvimiento del tráfico patrimonial; para ello, empleó una metodología dogmático-jurisprudencial, complementada con un análisis comparado de la legislación española y un examen detallado de la jurisprudencia registral, centrando la atención en los negocios jurídicos atípicos de aportación y los llamados “pactos de atribución”; como resultado, identificó que la prohibición de contratar limita la capacidad de los cónyuges de disponer de su patrimonio personal hacia el conyugal, generando un desmedro en la circulación patrimonial y evidencia la relevancia de la “*causa matrimonii*” como fundamento doctrinal; en conclusión, el estudio propone una modificación del artículo 312° del Código Civil, buscando equilibrar la protección del régimen de sociedad de gananciales con la seguridad y eficacia del tráfico jurídico patrimonial, fortaleciendo la autonomía de la voluntad de los cónyuges sin comprometer la legalidad ni los intereses registrales.

2.1.2. Tesis Internacionales

Primero, el autor Hector Antonio Herrera Paredes, en su tesis denominada “La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán”. El autor analiza de manera exhaustiva cómo las prácticas corruptas dentro del Registro Público de la Propiedad en Michoacán afectan directamente la seguridad jurídica inmobiliaria, generando procesos opacos, demoras injustificadas y alteración de la fe pública registral. Las principales conclusiones del autor Herrera (2021) fueron: Desde la antigüedad, la corrupción

es un tema muy sensible en la percepción ciudadana mexicana. La corrupción suele atribuirse como causa principal de los problemas del Estado, el gobierno y la administración pública, siendo incluso considerada un mal estructural de la burocracia y una explicación recurrente del bajo desarrollo, aunque paradójicamente ha sido poco estudiada; la experiencia mexicana muestra que donde existe corrupción política también se presenta corrupción administrativa, pues ambas se retroalimentan, requiriendo el político corrupto del conocimiento técnico del servidor público para enriquecerse ilícitamente, por lo que mientras la primera puede ser contenida, la segunda exige un combate constante mediante mayor transparencia, rendición de cuentas, eliminación de la impunidad y participación ciudadana. En este contexto, el Registro Público cumple un rol esencial al brindar publicidad a los actos jurídicos vinculados a derechos reales, garantizando la seguridad jurídica, la protección de terceros de buena fe y la eficacia de las titularidades y garantías inscritas; sin embargo, en un sistema constitutivo, donde la inscripción es obligatoria y perfecciona la transferencia de la propiedad, la falta de sanciones rigurosas ha favorecido la persistencia de prácticas corruptas, lo que, sumado a factores culturales, ha contribuido a su incremento sostenido y a su impacto negativo en la sociedad.

También, se tiene a la autora Nancy Del Cisne Villacis Ulloa, con su tesis de maestría denominada “La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria”. La tesis antes indicada, aborda directamente cómo la rectificación de los asientos registrales y su actualización oportuna contribuyen a garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Las principales conclusiones de la autora Villacís (2020) fueron: Las conclusiones de la investigación, derivadas de la resolución de sus preguntas, señalan que es necesario promover una reforma al artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en relación con el principio de rectificación registral, a fin de establecer procedimientos uniformes y normados que permitan corregir errores sin dejar dicha labor al criterio discrecional de los registradores, garantizando así la protección de los derechos reales; asimismo, se precisa que el principio de publicidad registral implica que todo acto que cree o modifique el

dominio debe inscribirse, permitiendo al Estado verificar la legalidad del tráfico inmobiliario, legitimar la titularidad, acreditar la buena fe y generar efectos erga omnes; en esa línea, la rectificación resulta fundamental para subsanar errores que afecten el ejercicio del derecho de propiedad y para restituir la certeza jurídica frente a la sociedad; no obstante, se identifican problemas frecuentes como retrasos en las inscripciones, omisión de uno de los cónyuges en la titularidad y falta de precisión en las cuotas del bien, lo que evidencia deficiencias del sistema; finalmente, se concluye que la celeridad y calidad en los trámites registrales son esenciales para garantizar una tutela efectiva de los derechos de propiedad, lo cual exige procedimientos claros, eficientes y ajustados al principio de rectificabilidad dentro del tráfico jurídico inmobiliario.

Asimismo, se encontró el estudio denominado “Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble” desarrollado por el investigador García (2024), quien llevó a cabo un exhaustivo estudio doctoral con la finalidad examinar la inscripción registral de los actos vinculados a la adquisición, administración y disposición de bienes inmuebles dentro del régimen de sociedad de gananciales, abordando tanto la función registral y sus principios informadores, como la naturaleza de los bienes inmuebles desde la perspectiva de su inscripción y de su integración en la sociedad de gananciales, así como la regulación de actos privativos y gananciales y su codisposición conforme al Código civil y al Reglamento Hipotecario. La investigación se desarrolló mediante un enfoque jurídico-analítico, de tipo descriptivo y crítico, con estudio doctrinal y jurisprudencial, análisis normativo del Código civil (arts. 90, 1323, 1324, 1355, 1375, 1376, 1377) y del Reglamento Hipotecario (arts. 93, 94, 95, 92), así como de normas forales aragonesas (art. 213 Decreto Legislativo 1/2011) y comunitarias (Reglamento UE 2016/1103), complementado con resolución de casos y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN). Entre los principales resultados se evidencia que, aunque el Código civil establece la actuación conjunta de los cónyuges sobre los bienes gananciales (arts. 1375 y 1377), el Reglamento Hipotecario permite actuaciones unilaterales al cónyuge titular registral en ciertos actos “no dispositivos” (arts. 93, 94), generando tensiones

doctrinales sobre la atribución de privatividad, la presunción de ganancialidad (art. 95.4º) y la práctica del negocio complejo que combina adquisición y disposición (arts. 1377 C.c., 93 y 94 R.H., art. 18 Ley Hipotecaria). Asimismo, se constató que la exigencia de prueba documental pública para fondos privativos, así como las restricciones sobre el testimonio aprobatorio del convenio regulador (art. 90 C.c.) o la inscripción de la vivienda habitual, generan discrepancias entre la normativa y la praxis registral, afectando la seguridad jurídica y la previsibilidad de los regímenes económicos matrimoniales, especialmente tras la aplicación del Reglamento UE 2016/1103 y la sobrevenida inadecuación del art. 92 del Reglamento Hipotecario para cónyuges extranjeros. La conclusión central de la investigación sostiene que, pese a la coherencia formal entre el Código civil y el Reglamento Hipotecario, persisten contradicciones entre la naturaleza germánica de la sociedad de gananciales y la legitimación registral, así como una interpretación excesivamente rigurosa de la DGRN sobre la atribución de privatividad y los negocios complejos, lo que limita la eficacia de los actos registrales y la protección del patrimonio familiar; de *lege ferenda*, se recomienda reformar los arts. 92 y 94 del Reglamento Hipotecario, armonizarlos con los principios del Código civil y adoptar criterios comparados de Derecho foral y comunitario que faciliten la previsibilidad registral y garanticen la equidad entre cónyuges y terceros.

2.2. BASES TEORICAS

2.2.1. Rectificación de la calidad del bien

2.2.1.1. Definición

La rectificación de la calidad del bien como figura jurídica encuentra su sustento en la evolución del derecho registral, siendo parte esencial de los mecanismos que garantizan la concordancia entre la realidad registral y extrarregistral.

La rectificación de la calidad del bien no implica un cambio en el contenido sustancial del derecho inscrito, sino la adecuación del asiento registral a la realidad jurídica existente. Esta figura también se relaciona con el principio de legitimación registral, ya que permite que los derechos inscritos gocen de presunción de

veracidad, en tanto no se acredite su inexactitud mediante el procedimiento correspondiente.

Desde una perspectiva doctrinal, diversos autores sostienen que la función del registro público no es solo dar publicidad, sino también garantizar seguridad jurídica, lo cual se ve afectado cuando existe una incorrecta calificación de la calidad del bien. Asimismo, la jurisprudencia ha reiterado la importancia de salvaguardar el interés de ambos cónyuges en la administración y disposición de bienes sociales, reconociendo que la omisión o falsedad del estado civil puede causar perjuicios patrimoniales que deben ser corregidos.

Por otro lado, esta rectificación contribuye a prevenir conflictos futuros, ya que al declarar la verdadera naturaleza del bien se establece claramente si este es de titularidad compartida, lo que tiene implicancias en actos de disposición posteriores como la compraventa, hipoteca o donación.

El fundamento de esta figura puede rastrearse desde el principio romano *de veritas est adaequatio rei et intellectus*, es decir, que la verdad consiste en la adecuación entre la cosa y el entendimiento. En el ámbito registral, esto se traduce en la necesidad de que los registros públicos reflejen fielmente la calidad del bien, ya sea como bien propio o como bien social, especialmente en el régimen de sociedad de gananciales.

En este sentido, el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece que, cuando se inscribe indebidamente un bien inmueble como propio por uno de los cónyuges, siendo en realidad social, podrá solicitarse su rectificación acompañando el acta o partida de matrimonio y la voluntad del cónyuge no interviniente o sus sucesores.

Para Vílchez (2024), esta situación genera inseguridad jurídica si no es subsanada, ya que “la omisión de la calidad del bien social puede perjudicar no solo a uno de los cónyuges, sino también a terceros que contraten de buena fe basados en información registral inexacta” (pág. 47). Por ello, la rectificación de la calidad del bien no es meramente formal, sino una garantía de integridad registral.

El principio de legitimación registral, recogido en el artículo 2013 del Código Civil peruano, también es clave, ya que establece que los asientos registrales

gozan de presunción de veracidad y legalidad. No obstante, dicha presunción puede ser desvirtuada si se demuestra error u omisión, como sucede en los casos donde el bien fue inscrito incorrectamente como propio, pese a ser social.

Asimismo, parafraseando a León Barandiarán, el registro no crea el derecho, sino que lo refleja; en ese sentido, cualquier discrepancia entre el contenido del registro y la situación jurídica real debe ser corregida a fin de proteger la seguridad de las transacciones y el orden público registral.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de predios si bien regula la rectificación del estado civil de soltero a casado como se ha desarrollado en la presente tesis, no lo hace a la inversa, esto es de casado a soltero; respecto a ello en el CVII Pleno del Tribunal Registral se adoptó un acuerdo vinculante, teniendo en cuenta lo regulado en el artículo 15 del RIRP, sobre la rectificación de estado civil de casado a soltero.

Para proceder a rectificar el estado civil (de casado a soltero) de uno de los titulares registrales y excluir al supuesto cónyuge que no participó en el acto adquisitivo, debe presentarse, además de los certificados emitidos por el RENIEC, documento o documentos rectificatorios mediante el cual ambos titulares o sus sucesores, manifiesten su voluntad en el sentido que se excluya de la titularidad al supuesto cónyuge. El referido documento rectificatorio podrá estar constituido por escritura pública o documento privado con firmas legalizadas.

Cuando se pretende rectificar el estado civil de una persona que declaró ser casado con alguien en una escritura pública de compraventa, cuando en realidad estaba soltero, no basta la presentación de los documentos del RENIEC, sino que deberá presentarse escritura pública o documento privado con firmas legalizadas mediante el cual ambos titulares o sus sucesores manifiesten su voluntad en el sentido que se excluya de la titularidad al supuesto cónyuge.

¿Qué sucede cuando lo que se solicita es solamente rectificar el estado civil de quienes participaron en el acto de adquisición sin que se excluya a ninguno de ellos? Pues, cambia la naturaleza social del bien perteneciente a una sociedad conyugal que nunca habría existido hacia una situación de copropiedad.

El hecho de que los titulares registrales del predio en realidad no se hayan casado es una situación extrarregistral, siendo que la inexactitud registral responde a una errada declaración contenida en el título adquisitivo del derecho de propiedad; es decir, que los titulares manifestaron estar casados cuando en realidad no era así. Para subsanar dicho problema, se va a requerir fundamentalmente la declaración de los interesados, en escritura pública o en documento privado con firmas certificadas notarialmente, donde se consigne su estado civil correcto.

Por otro lado, es necesario diferenciar la rectificación de la calidad del bien de la rectificación del estado civil: la primera, conforme al artículo 15 del RIRP y en concordancia con el artículo 315 del Código Civil, se vincula con la naturaleza del bien dentro de la sociedad de gananciales, donde la disposición o gravamen de bienes sociales exige la intervención de ambos cónyuges, salvo excepciones; en cambio, la rectificación del estado civil según lo precisado por el Tribunal Registral en la Resolución N.º 3250-2024-SUNARP-TR procede únicamente cuando en el título de adquisición se consignó un estado civil incorrecto, debiendo acreditarse con documento fehaciente como la partida de matrimonio, pero no cuando se pretende actualizar un cambio posterior al acto de adquisición, ya que el Registro de Predios no tiene por función reflejar el estado civil de las personas competencia de RENIEC, sino inscribir derechos y actos jurídicos sobre inmuebles.

En el Registro de Predios se consigna el estado civil, para poder determinar si los bienes adquiridos, por una persona natural, tienen la calidad de bien propio o de bien social. En ese sentido, lo relevante es el estado civil a la fecha de adquisición. Por tanto, las modificaciones de estado civil ocurridas con posterioridad no son relevantes para los registros de bienes.

Dicha actualización posterior no es inscribible en el Registro de Predios, tal como ha señalado reiterada jurisprudencia, por cuanto no coadyuvaría a una certera publicidad, en cambio, haría confuso el estudio de la partida registral obligando a ver fechas y títulos archivados.

2.2.1.2. Requisitos

La rectificación de la calidad del bien, de propio a bien social, constituye un procedimiento jurídico-administrativo mediante el cual se ajusta la titularidad

registral del inmueble a la realidad patrimonial del matrimonio, garantizando la transparencia y seguridad jurídica de los actos inmobiliarios. Para su correcta ejecución, es indispensable presentar el parte notarial de la escritura pública de rectificación, el cual debe ser otorgado por el cónyuge que no intervino en la transferencia original del predio o, en caso de fallecimiento, por sus sucesores, bajo la debida autorización del notario que permitirá su presentación ante la Sunarp. Este instrumento notarial debe reflejar fielmente la voluntad de las partes y contener los datos de identificación de la persona encargada de la presentación, conforme a lo dispuesto en la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo 1049, modificado por el Decreto Legislativo 1232, y ser incorporado al Sistema Notario.

Asimismo, se requiere la solicitud de inscripción de título, debidamente completada mediante el formulario de distribución gratuita provisto por la oficina registral, acompañada del pago de la tasa registral. Es fundamental adjuntar la partida de matrimonio expedida por la municipalidad correspondiente, salvo que esta ya se encuentre inserta en la escritura pública que se presenta; dicha partida debe acreditar que el matrimonio se realizó antes de la adquisición del inmueble y que la calidad del cónyuge conste correctamente (casado), evitando inconsistencias con la inscripción registral que indique estado civil como soltero, divorciado o viudo.

No es procedente la rectificación de la calidad del bien cuando el inmueble ha sido adquirido a título gratuito conforme al D.S. 013-99-MTC, ya que en estos supuestos corresponde a COFOPRI determinar si el predio es propio, aun cuando el adjudicatario esté casado; asimismo, el Decreto Legislativo N.º 1232, que modificó la Ley del Notariado, dispuso que la presentación de partes notariales y copias certificadas ante la SUNARP debe ser realizada por el notario o sus dependientes acreditados, permitiéndose de forma excepcional que un tercero lo haga a solicitud del interesado y bajo su responsabilidad, debiendo el notario consignar sus datos en el instrumento y registrarlos en el “Sistema Notario”, quedando además prohibida la presentación de testimonios o boletas notariales en sede registral; por otro lado, la rectificación de la calidad del bien encuentra sustento

en el artículo 15 del Reglamento del Registro de Predios aprobado por Resolución N.º 097-2013-SUNARP/SN y en el octavo precedente de observancia obligatoria del 13/01/2011, con la finalidad de que la inscripción refleje adecuadamente la realidad patrimonial y el régimen matrimonial, garantizando así la protección de los derechos de ambos cónyuges y su eficacia frente a terceros.

2.2.1.3. Acto jurídico

Para una adecuada comprensión del acto jurídico, resulta imprescindible partir de la concepción general del hecho jurídico, en tanto categoría matriz del derecho civil, pues desde un criterio doctrinal indiscutible el acto jurídico constituye una de sus especies más relevantes. En efecto, el acto jurídico se diferencia de otros hechos jurídicos porque exige necesariamente la presencia de la intención humana, acompañada de legitimidad y de la posibilidad de su demostración, elementos que le otorgan relevancia normativa y lo convierten en fuente directa de consecuencias jurídicas (Nomura, como se citó en Guevara, 2022).

Esta exigencia volitiva no es accesorio, sino estructural, ya que sin la intención consciente y jurídicamente relevante no podría afirmarse la existencia misma del acto jurídico dentro del ordenamiento.

Desde esta perspectiva, Amado (1988) define al acto jurídico como una exteriorización de intención con aptitud para producir consecuencias normativas, precisando que la declaración de voluntad no solo constituye un requisito indispensable para la validez del acto, sino que es el acto jurídico en sí mismo. Esta concepción permite comprender que la voluntad no se agota en el fuero interno del sujeto, sino que debe proyectarse hacia el mundo jurídico mediante una manifestación reconocible y eficaz, capaz de generar efectos jurídicos. Así, la convergencia de los distintos requisitos del acto jurídico fija una exposición concreta de la voluntad dirigida a un resultado normativo específico, lo que ha representado una preocupación central en la construcción doctrinal del derecho civil nacional.

Fernando, citado por Valer (2019), sostiene que tanto el acto jurídico como el negocio jurídico tienen como finalidad exteriorizar la voluntad individual para generar vínculos con efectos jurídicos, ya sea creando, modificando o ampliando

relaciones reguladas por el ordenamiento; por ello, la esencia del acto jurídico radica en una manifestación de voluntad válida, acompañada de requisitos que garanticen su autenticidad, lo que ha permitido al derecho civil estructurar un sistema coherente para explicar su función como fuente de derechos y obligaciones.

Desde una perspectiva normativa, Roque (2008) señala que el acto jurídico constituye el medio a través del cual se instaura una regla dentro del sistema jurídico, adquiriendo relevancia solo cuando se ajusta al ordenamiento; en esa línea, su rasgo esencial es la exteriorización de la voluntad, en concordancia con el artículo 140, inciso 1, del Código Civil peruano, que lo define como la manifestación destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Por su parte, Varsi y Santillán (2021) destacan que los actos jurídicos producen efectos porque responden a una intención deliberada, reafirmando el papel central de la voluntad como fundamento de juridicidad; en ese sentido, toda persona cuenta con capacidad básica para realizarlos, incluyendo aquellas con discapacidad, siempre dentro de los límites legales.

Asimismo, Taboada, citado por Rojas y Bonett (2013), define el acto jurídico como una o varias manifestaciones de voluntad orientadas a generar efectos jurídicos reconocidos por la ley, siendo el acto y el convenio los principales medios de ejercicio de la autonomía privada; sin embargo, como advierte García (2005), el acto jurídico es una categoría más amplia, pues comprende conductas voluntarias que producen efectos jurídicos incluso sin una finalidad negocial específica.

Finalmente, Valer (2019) precisa que la teoría del acto jurídico busca explicar cómo la voluntad privada origina, modifica o extingue relaciones jurídicas, destacando que su validez depende de una manifestación jurídicamente competente y del cumplimiento de ciertos requisitos, lo que en el ordenamiento peruano se traduce en un desarrollo normativo sistemático que consolida al acto jurídico como eje central del derecho civil contemporáneo.

2.2.1.4. Efectos jurídicos

2.2.1.4.1. Nulidad

Constituye una de las sanciones más severas previstas por el derecho civil frente a los actos jurídicos que se han formado al margen de los requisitos esenciales

de validez, pues su configuración implica la inexistencia de eficacia jurídica desde el mismo momento de su nacimiento. En este sentido, Tentalean, citado por Guevara (2022), sostiene que existe nulidad cuando un acto carece de los elementos fundamentales que la ley exige para su validez, lo que determina su imposibilidad de producir efectos jurídicos. Bajo esta concepción, el acto nulo no solo adolece de defectos estructurales insubsanables, sino que carece de fortaleza normativa para integrarse válidamente al ordenamiento jurídico.

Esta postura doctrinal es reforzada por Rojas y Bonett (2013), quienes afirman que el acto nulo se origina jurídicamente muerto, sin posibilidad alguna de convalidación o saneamiento posterior, razón por la cual no despliega efectos ni produce resultados jurídicos, tornándose completamente inservible para el derecho. Desde esta perspectiva, la nulidad se diferencia sustancialmente de otras formas de ineficacia, en tanto no admite corrección ni subsanación, lo que reafirma su carácter radical y definitivo dentro del sistema civil.

En el ámbito del derecho privado, la nulidad se configura como la penalidad normativa más intensa que reconoce el ordenamiento nacional, coexistiendo con otra figura de menor gravedad como la anulabilidad, ambas con regímenes jurídicos diferenciados. Esta distinción responde a la intensidad del vicio que afecta al acto, pues mientras la nulidad sanciona defectos estructurales que comprometen la esencia misma del negocio jurídico, la anulabilidad recae sobre vicios que, aunque relevantes, admiten corrección mediante confirmación o saneamiento. No obstante, cuando el negocio jurídico carece de validez desde su instauración, se produce una anomalía insuperable que inexorablemente conduce a la nulidad, situación que, como señala Vargas (2018), afecta simultáneamente las esferas de legitimidad y eficacia del acto.

Desde el plano jurisprudencial, la tesis de la nulidad ha sido ampliamente acogida y aplicada, especialmente en controversias vinculadas a la disposición unilateral del patrimonio colectivo. Vargas (2018) identifica como antecedentes relevantes el Pleno Jurisdiccional Nacional de Familia realizado en Cajamarca en 1998 y el IV Pleno Jurisdiccional Civil Nacional y Procesal Civil desarrollado en Arequipa en 2015, en los cuales se determinó que los actos celebrados en

contravención de las reglas que protegen el patrimonio común devienen en nulos, reafirmando así el carácter inderogable de los principios que rigen la validez de los negocios jurídicos.

Asimismo, en el análisis efectuado por el VIII Pleno Casatorio Civil, Gallo (2022) señala que los magistrados no solo fundamentan la nulidad en la ausencia de manifestación de voluntad de uno de los cónyuges, sino que amplían su procedencia a supuestos en los que se evidencia un ejercicio abusivo del derecho matrimonial. En tales casos, el acto jurídico guarda una relación directa con el inciso 4 del artículo 219 del Código Civil de 1984, reforzando la idea de que la nulidad opera como un mecanismo de tutela del orden público, de la equidad y de la coherencia del sistema jurídico frente a conductas que desnaturalizan la finalidad del negocio jurídico

2.2.1.4.2. Anulabilidad

Se presenta cuando un acto ha sido celebrado con la omisión de determinadas formalidades o requisitos que, sin afectar su estructura esencial, comprometen su eficacia jurídica. En este sentido, Rojas y Bonett (2013) sostienen que la anulabilidad se fundamenta en la incapacidad del acto para desplegar efectos jurídicos plenos debido a la ausencia de alguno de los presupuestos indispensables para su validez, diferenciándose así de la nulidad, en la que el defecto es radical e insubsanable. No obstante, resulta necesario distinguir conceptualmente la anulación de otras figuras como la revocación o la impugnación, pues la anulación implica que el acto es privado de eficacia jurídica mediante una declaración posterior, mientras que la revocación responde a una decisión voluntaria dentro de los márgenes de la ley.

Desde esta perspectiva, la anulabilidad comparte ciertos rasgos con la nulidad, pero se distingue por su carácter relativo y por la posibilidad de ser saneada o convalidada, siempre que exista una manifestación expresa del sujeto legitimado para ello. El acto anulable, a diferencia del acto nulo, despliega efectos jurídicos provisionales mientras no sea impugnado, lo que explica que su ineficacia no opere de pleno derecho, sino únicamente cuando el interesado promueve la acción correspondiente y el órgano jurisdiccional competente declara fundada la

pretensión. Así, el acto no se considera jurídicamente inexistente desde su origen, sino que permanece válido hasta que se produzca su invalidación formal.

En este contexto, Mendoza, citado por Toralva (2021), señala que la anulabilidad puede presentarse en supuestos en los que el acto jurídico genera conflictos de intereses, desequilibrios en los beneficios o cuestionamientos sobre la legitimación de quien interviene en el negocio, especialmente cuando una misma persona actúa simultáneamente en posiciones contrapuestas. Esta situación evidencia que el vicio que afecta al acto no reside en su estructura básica, sino en circunstancias que comprometen la equidad y la corrección del consentimiento prestado.

Asimismo, desde una óptica registral, si bien el acto anulable no pierde automáticamente su eficacia, resulta necesario que, al momento de la calificación, se examine la posible existencia de causales de anulabilidad, a fin de evitar la incorporación al registro de actos jurídicos potencialmente ineficaces. En tal sentido, los actos pueden ser observados cuando revelan pugnas de intereses o carencias de legitimidad que podrían dar lugar, posteriormente, a su invalidez declarada judicialmente. Esta labor preventiva refuerza la función garantista del sistema registral frente a actos jurídicos defectuosos.

Rubio, citado por Gallo (2022), conceptualiza la anulabilidad como una forma de nulidad relativa, en la medida en que admite la confirmación del acto por parte del sujeto afectado, quien puede evaluar las ventajas y desventajas derivadas del negocio jurídico y optar por ratificarlo, liberándolo así de las consecuencias procesales que se derivarían de su eventual invalidación. Esta posibilidad de confirmación constituye uno de los elementos diferenciadores más relevantes frente a la nulidad absoluta, reforzando la idea de que la anulabilidad opera como un remedio jurídico flexible al servicio de la autonomía privada.

En esa misma línea, Albaladejo, citado por Vásquez (2019), sostiene que los actos anulables poseen una validez temporal, aunque se encuentran expuestos a su desaparición jurídica debido a la existencia de vicios o defectos detectados con posterioridad a su celebración. Cuando estos vicios son declarados judicialmente, la anulación produce efectos retroactivos, dejando sin efecto las consecuencias

generadas con anterioridad y alterando la situación jurídica existente. No obstante, dicha retroactividad responde a una decisión jurisdiccional y no a una ineficacia originaria del acto.

Toralva (2021) advierte que tanto la nulidad como la anulabilidad, una vez declaradas por la autoridad competente, generan la ineficacia del acto jurídico, en tanto este no fue celebrado de manera jurídicamente idónea. Sin embargo, en el ámbito normativo, el artículo 221 del Código Civil establece de manera taxativa las causales de anulabilidad, sin haber previsto expresamente supuestos vinculados a la disposición unilateral de los bienes comunes. Al respecto, Reyes (2021) precisa que la ausencia o falta de intervención de uno de los cónyuges en dichos actos no constituye, por sí misma, una causal de anulabilidad, en la medida en que la hipótesis normativa debe encontrarse expresamente prevista por la ley para que proceda la invalidez del acto

2.2.1.4.3. Ineficacia

Se configura cuando, pese a encontrarse debidamente estructurado y cumplir con los presupuestos de existencia y validez, sobreviene un elemento externo que impide que despliegue sus efectos jurídicos, sin que ello comprometa su formación intrínseca, pues el defecto no radica en la voluntad, el objeto o la forma, sino en circunstancias ajenas al acto mismo (Fernández, 2016). En esa misma línea, Priori (como se citó en Gallo, 2022) sostiene que un acto deviene ineficaz e inoperante en la medida en que no logra irradiar consecuencias jurídicas, lo que permite diferenciar claramente esta categoría de la nulidad y la anulabilidad, ya que en la ineficacia el acto existe y es válido, pero resulta improductivo en sus efectos. Así, Rojas y Bonett (2013) precisan que cuando un acto no genera sus consecuencias ordinarias, ya sea de forma total o parcial, debe ser calificado como infructífero, lo cual incluye supuestos en los que los efectos se encuentran suspendidos, condicionados o no oponibles frente a determinados sujetos, afectando su eficacia práctica y social. En este contexto, la discusión no se centra en las condiciones personales de los sujetos intervinientes, sino en su posición jurídica respecto de determinados bienes o situaciones objetivas que inciden extrínsecamente sobre el negocio, como ocurre en los casos de falta de legitimación

para disponer. De este modo, el acto celebrado por un cónyuge sin la intervención del otro, dentro del régimen de sociedad de gananciales, no adolece de invalidez estructural, por lo que es firme y válido en su conformación, pero deviene ineficaz en cuanto a sus efectos jurídicos, al carecer el otorgante de legitimación suficiente, legitimación que corresponde a la comunidad de bienes y no al consorte individualmente considerado (Morales, como se cita en Rojas y Bonett, 2013).

A partir de ello, la doctrina reconoce una modalidad específica denominada ineficacia en sentido estricto o ineficacia funcional, en la cual el defecto se vincula directamente con la imposibilidad de producir consecuencias jurídicas, aun cuando el acto haya sido correctamente celebrado. Morales (como se cita en Reyes, 2021) identifica como causas de esta ineficacia, entre otras, la carencia de legitimidad para contratar, la falta de cumplimiento de una condición o la ausencia de inscripción registral, siendo especialmente relevante el primer supuesto en los actos de disposición unilateral de bienes comunes. Desde una perspectiva integradora, Madrid (2018) concibe la ineficacia como una respuesta compensatoria frente a actos que, si bien no son inválidos, se encuentran impedidos de desplegar efectos, incorporando en esta categoría figuras como la rescisión y la resolución, sin fragmentar artificialmente el fenómeno jurídico. En consonancia con ello, Toralva (2021) afirma que la ineficacia funcional se presenta cuando el negocio reúne todos los elementos esenciales para su conformación, pero un hecho externo y sobreviniente imposibilita la producción de sus efectos, siendo paradigmático el caso de la enajenación fraudulenta de un bien inmueble realizada con la finalidad de eludir responsabilidades crediticias. Finalmente, desde una visión contemporánea, la aparente dicotomía entre acto jurídico y negocio jurídico pierde relevancia práctica, pues ambas construcciones dogmáticas se encuentran estrechamente vinculadas y operan de manera equivalente en la explicación de la ineficacia, la cual no supone la negación del acto, sino la limitación de su eficacia jurídica en atención a factores externos que el ordenamiento no puede ignorar.

2.2.1.5. Manifestación de voluntad

Se constituye como un eje estructural del acto jurídico, en tanto articula el tránsito desde la esfera interna del sujeto hacia el plano de relevancia jurídica.

Amado (1988) explica que, desde la perspectiva de quien decide, la voluntad sigue un proceso que se inicia con su configuración psíquica y culmina con su exteriorización, momento en el cual se torna perceptible para terceros y, por ende, jurídicamente relevante. No obstante, desde el punto de vista externo, dicha voluntad no es cognoscible en sí misma, sino solo inferible a partir de los signos, conductas o declaraciones que revelan una intención concreta, de modo que el derecho opera siempre sobre la voluntad objetivada y no sobre el mero fuero interno del individuo (Amado, 1988).

En esa línea, la manifestación de la voluntad supone la revelación consciente de lo que el sujeto desea jurídicamente, condición indispensable para que la acción pueda ser calificada como acto jurídico y producir consecuencias normativas. Valer (2019) precisa que no basta la existencia de una intención íntima, pues esta carece de eficacia jurídica mientras no se exteriorice de manera reconocible, siendo irrelevante, en principio, que el contenido de la voluntad sea arbitrario o incluso ilegítimo, siempre que concurra un interés y un propósito susceptible de inserción en el ordenamiento. Así, la manifestación no es un elemento accesorio, sino el presupuesto que permite al derecho delimitar, interpretar y atribuir efectos a la conducta humana.

De ello se desprende que la sola formación interna del ánimo resulta insuficiente para el derecho, ya que la juridicidad exige su proyección hacia el mundo externo mediante una declaración, conducta o signo inequívoco. La voluntad exteriorizada se convierte, entonces, en decisión jurídica, en cuanto expresa una toma de posición consciente frente al orden normativo y habilita la producción de efectos jurídicos. En la doctrina peruana, este fenómeno ha sido abordado mediante distinciones conceptuales orientadas a precisar el alcance y la relevancia de la voluntad manifestada dentro de la estructura del acto jurídico, contribuyendo a una comprensión sistemática de su función y límites (Espinoza, 2008).

2.2.1.5.1. Voluntad declarada

La voluntad constituye el presupuesto esencial de todo acto jurídico, en tanto expresa la capacidad consciente del sujeto para producir efectos jurídicos

relevantes. En tal sentido, la doctrina la ha definido como la posibilidad consciente de generar consecuencias jurídicas, idea que permite comprender que no basta la mera conducta externa, sino que esta debe estar informada por un querer jurídicamente significativo (Venezian, como se citó en Espinoza, 2008). Sobre esta base, la dogmática civil ha elaborado una tipología de la voluntad que permite analizar con mayor precisión el proceso que va desde la intención interna hasta la producción de efectos normativos, distinguiéndose la voluntad declarada, la voluntad de declarar, la voluntad de actuar y la voluntad negocial

2.2.1.5.2. Voluntad de declarar

Es un estadio más complejo, pues se integra por dos dimensiones complementarias. En primer lugar, comprende la voluntad del acto externo, esto es, la intención consciente de ejecutar el comportamiento mediante el cual se manifiesta la voluntad, como ocurre cuando una persona desea firmar un contrato de compraventa. En segundo lugar, incluye el entendimiento del valor declaratorio del comportamiento, es decir, la conciencia de que dicho actuar no es neutro, sino que expresa un deseo con relevancia jurídica. Esta segunda dimensión supone un conocimiento mínimo de que, al realizar una determinada conducta, por ejemplo, suscribir un contrato, el sujeto se vincula jurídicamente y asume consecuencias normativas. Espinoza (2008) señala que, en la ciencia jurídica alemana, esta percepción de la exteriorización resulta esencial para calificar una conducta como declaración de voluntad, en la medida en que el sujeto es consciente, o razonablemente debe serlo, de que su comportamiento constituye una manifestación jurídicamente significativa.

2.2.1.5.3. Voluntad de actuar

Alude al componente voluntario, libre y espontáneo mediante el cual el sujeto ordena conscientemente una conducta que funciona como signo afirmativo de su decisión. No se trata aún de la intención de producir determinados efectos jurídicos, sino del querer ejecutar el acto material que sirve de soporte a la manifestación de voluntad. Espinoza (2008) precisa que esta voluntad se identifica con la decisión consciente de realizar la seña externa, sin la cual no podría hablarse propiamente de manifestación. En este sentido, la voluntad de actuar asegura que

la conducta no sea producto de la coacción física o de un automatismo, sino la expresión de un comportamiento gobernado por la autodeterminación del sujeto.

2.2.1.5.4. Voluntad negocial

Representa el nivel más cualificado de la voluntad en el ámbito del acto jurídico, pues se encuentra directamente orientada a la producción de efectos jurídicos concretos. Consiste en el ánimo dirigido a obtener determinados resultados legales o económicos, amparados y reconocidos por el ordenamiento jurídico. Esta voluntad no se agota en la exteriorización de un querer genérico, sino que se proyecta hacia la regulación de intereses con relevancia normativa. Buleje (2014) sostiene que, a través de la voluntad negocial, la exteriorización del ánimo adquiere una acepción normativa, en cuanto permite a los sujetos autorregular sus relaciones jurídicas. Ejemplos paradigmáticos de esta voluntad se observan en la compraventa, donde la declaración de las partes ordena la transferencia del bien y el pago del precio, o en el testamento, en el que la voluntad del testador determina el destino de su patrimonio tras su fallecimiento. En esta línea, Gonzáles (2017) subraya que expresar la voluntad es esencial porque constituye el medio de comunicación de las ideas y propósitos hacia terceros, permitiendo que el acto jurídico se concrete y despliegue sus efectos en la realidad social y jurídica.

La doctrina ha debatido históricamente la relación entre la voluntad interna y la voluntad externa, dando lugar a diversas teorías explicativas. La teoría de la voluntad prioriza el querer interno como fundamento del acto jurídico, aun cuando resulte difícil de probar, mientras que la teoría de la declaración otorga primacía a la voluntad exteriorizada, en atención a la seguridad del tráfico y a la buena fe de los terceros (Espinoza, 2008; Gonzáles, 2017). Este debate pone de relieve que la comprensión de las distintas formas de voluntad no es meramente teórica, sino que incide directamente en la interpretación, validez y eficacia de los actos jurídicos dentro del ordenamiento.

2.2.1.6. Acto jurídico nulo

El acto jurídico nulo se configura cuando el negocio carece de alguno de los elementos, presupuestos o exigencias indispensables para su validez, o cuando su contenido resulta ilegítimo por contravenir normas imperativas, el orden público o

las buenas costumbres. En este sentido, la nulidad surge frente a la omisión de requisitos esenciales del acto jurídico, así como ante la transgresión de disposiciones de carácter ineludible, lo que impide que el ordenamiento le reconozca eficacia alguna. Se trata, por tanto, de una categoría que protege intereses de relevancia general, en la medida en que sanciona conductas que el sistema jurídico no puede tolerar ni convalidar.

Desde una perspectiva estructural, el acto jurídico nulo tiene como causa la ausencia o deficiencia de un componente fundamental de su conformación. Torres (como se citó en Rojas y Bonett, 2013) precisa que este tipo de acto se encuentra privado de efectos jurídicos desde su origen, es inválido e inoperante *ab initio*, salvo que de manera excepcional la norma le reconozca determinados efectos residuales.

Esta característica explica que la nulidad opere *ipso iure*, sin requerir una declaración judicial constitutiva previa, permitiendo que las partes se comporten como si el acto nunca hubiera existido jurídicamente. La intervención del órgano jurisdiccional, en estos casos, cumple una función meramente declarativa y no creadora de la nulidad.

En la misma línea, Vidal (como se citó en Quiroz, 2016) enfatiza que la nulidad responde al resguardo del interés general, razón por la cual comprende a los actos celebrados con inobservancia de sus condiciones de eficacia. El artículo 140 del Código Civil se erige, así, como una disposición de carácter manifiesto, que delimita los elementos esenciales del acto jurídico y condiciona su operatividad a la correcta exteriorización de la voluntad de las partes y a sus efectos frente a terceros. La nulidad, por ende, no depende de la valoración subjetiva de los intervinientes, sino del contraste objetivo del acto con los parámetros normativos que rigen su validez.

Por su parte, Taboada (como se citó en Mendoza, 2015) reafirma que el acto jurídico es nulo cuando adolece de un elemento, factor o exigencia esencial, o cuando su objeto resulta ilícito por vulnerar el orden público, las buenas costumbres o una ley imperativa. Bajo esta concepción, la nulidad se erige como una sanción jurídica severa, destinada a privar de toda eficacia a aquellos actos que, por su

estructura defectuosa o contenido prohibido, no merecen tutela por parte del ordenamiento.

En consecuencia, el acto jurídico nulo no produce efectos entre las partes ni frente a terceros, pues se encuentra viciado en su forma o en su contenido, careciendo de las características indispensables para su viabilidad jurídica. Su invalidez es originaria y radical, ya que el negocio no logra cumplir con los requisitos exigidos por la ley para su existencia eficaz, consolidándose así la nulidad como un mecanismo de preservación de la coherencia, legalidad y seguridad del sistema jurídico.

2.2.2. Buena fe registral

2.2.2.1. Definición

Es un elemento fundamental del sistema registral contemporáneo, ya que brinda seguridad a las transacciones jurídicas al amparar a quien adquiere un derecho confiando en la información que publica el registro. Su fundamento radica en el principio de publicidad registral: lo que se inscribe en los Registros Públicos se presume cierto y válido frente a terceros, salvo prueba en contrario.

Aplicada a la compraventa de inmuebles, la buena fe registral permite que el comprador confíe en que quien aparece inscrito como propietario tiene efectivamente la facultad de transferir el bien. Así, incluso si existiera un vicio oculto en la cadena de transmisión, el adquirente no pierde su derecho, siempre que haya actuado de manera honesta, onerosa y confiando en la publicidad registral.

En suma, la buena fe registral constituye un principio indispensable para el funcionamiento del mercado inmobiliario, pues otorga certeza y seguridad jurídica, fomenta la inversión y fortalece la confianza en los registros públicos como instituciones que reflejan la realidad jurídica de los bienes.

2.2.2.2. La fe pública registral en Perú

Previsto en el artículo 2014 del Código Civil peruano, este principio es fundamental en el sistema registral, pues protege al tercero que, actuando de buena fe y a título oneroso, adquiere un derecho de quien figura en el registro con facultad de transferirlo e inscribe su adquisición. Asimismo, la norma dispone que dicho derecho se mantiene firme incluso si luego el título del transferente es anulado,

rescindido, cancelado o resuelto, siempre que esas causas no aparezcan en los asientos registrales ni en los títulos archivados. Esta protección se apoya en la presunción legal de buena fe, la cual solo cede ante prueba en contrario, es decir, cuando se demuestre que el adquirente conocía la inexactitud del registro. En este sentido, el registro se erige como una fuente de confianza institucionalizada, cuya información es jurídicamente relevante y oponible, garantizando estabilidad y previsibilidad en el tráfico jurídico patrimonial.

El principio de fe pública registral, recogido tanto en el artículo 2014 del Código Civil como en el artículo VIII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, protege al tercero registral que actúa a título oneroso y de buena fe, confiando en la información que brinda el Registro. En ese sentido, la inexactitud derivada de nulidad, resolución o rescisión del acto inscrito no le será oponible, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales. Así, la normativa registral fortalece la seguridad jurídica y la confianza legítima en el tráfico patrimonial.

Desde la doctrina nacional, se reconoce que este principio cumple una función esencial de tutela de la seguridad jurídica en la contratación, al permitir que los particulares puedan confiar legítimamente en la información registral al momento de adquirir derechos reales. Rimascça (2015) sostiene que la fe pública registral protege al tercero de buena fe que contrata sobre la base de lo que el registro publicita, aun cuando el derecho del transferente sea posteriormente privado de eficacia jurídica. Esta lógica se fundamenta en la necesidad de preservar la confianza en el sistema registral, evitando que el adquirente diligente soporte las consecuencias de vicios o defectos ocultos que no eran cognoscibles a través del registro. En términos similares, Huerta (2013) define este principio como aquel orientado a la protección de los terceros que, confiando en la información registral, adquieren e inscriben un derecho, incluso si el título del transferente resulta inválido por causas no publicitadas, reforzando así la idea de que el registro no solo informa, sino que también legitima.

La buena fe exigida por el artículo 2014 del Código Civil no se limita a una noción subjetiva o psicológica, sino que se proyecta como un estándar jurídico

objetivo, consistente en el desconocimiento de la realidad extrarregistral relevante. Torres (2007) advierte que dicha buena fe se desvanece cuando se acredita que el adquirente conocía, por ejemplo, la existencia de un proceso judicial de nulidad respecto del acto inscrito, pues en tal supuesto no puede ser considerado tercero registral protegido. De este modo, el principio no ampara conductas negligentes o dolosas, sino únicamente aquellas adquisiciones realizadas bajo una confianza razonable y jurídicamente tutelable en la información registral.

La fe pública registral se relaciona directamente con el principio de legitimación, según el cual el contenido de los asientos se presume veraz y produce efectos mientras no sea rectificado o declarado inválido; en ese marco, se protege al tercero que adquiere de buena fe y a título oneroso, confiando en un registro aparentemente correcto, frente a defectos ocultos del título que no figuran en él. En tal línea, Morales (2011) sistematiza los requisitos que deben concurrir para la operatividad de esta protección: que se trate de un tercero adquirente de derechos reales, que actúe de buena fe, que la adquisición sea a título oneroso, que el transferente figure en el registro con facultades para transmitir el derecho y que el adquirente inscriba su derecho. Solo la concurrencia copulativa de estos presupuestos legitima la tutela registral.

En consecuencia, el principio de fe pública registral no solo protege al tercero adquirente, sino que también fortalece la funcionalidad del registro como instrumento de seguridad jurídica y dinamización del tráfico patrimonial. Al privilegiar la confianza en la publicidad registral frente a realidades extrarregistrales no publicitadas, el ordenamiento jurídico peruano opta por un modelo que equilibra la justicia del caso concreto con la necesidad de estabilidad y certeza en las relaciones jurídicas, consolidando al registro como un eje central del sistema civil patrimonial.

2.2.2.3. Requisitos

Se exige **la condición de tercero adquirente de derechos reales**, lo que implica que el sujeto incorpora a su esfera jurídica un derecho real típicamente la propiedad respecto de un bien sobre el cual presume, con fundamento registral, que puede ejercer las facultades de uso, disfrute, disposición y reivindicación. Esta

exigencia delimita el ámbito de protección del principio, excluyendo a quienes no adquieren derechos reales o no ostentan la calidad de terceros frente al acto previo.

El tercero es, así, aquel sujeto ajeno a la relación jurídica antecedente que confía en la apariencia registral y, sobre esa base, estructura su decisión de contratar, integrando el bien a su patrimonio con la expectativa legítima de estabilidad y oponibilidad frente a terceros.

En segundo término, resulta indispensable **la concurrencia de la buena fe del adquirente**, entendida en su dimensión negativa como el desconocimiento de la inexactitud registral. Rimascia (2015) precisa que este requisito supone ignorar la discordancia existente entre la realidad registral y la realidad extrarregistral, de modo que el adquirente no tenga conocimiento de defectos, vicios o limitaciones que afecten el derecho del transferente y que no se encuentren publicitados en el registro. Esta concepción supera una visión meramente subjetiva de la buena fe, pues no se agota en la creencia interna del adquirente, sino que se proyecta como una situación jurídicamente relevante que debe ser apreciada a la luz de su conducta previa y concomitante a la adquisición.

En esta misma línea, la Ley 30313 ha reforzado el estándar de buena fe exigible al tercero, al disponer que esta no solo debe referirse a la información contenida en las partidas registrales, sino también a los **títulos archivados** que las sustentan. Arata (2017) advierte que esta ampliación del ámbito de cognoscibilidad impone al adquirente una mayor carga de diligencia, pues lo obliga a revisar integralmente la información registral disponible y no limitar su confianza a la sola apariencia del asiento. De este modo, la buena fe se configura como una conducta activa de verificación razonable, acorde con la relevancia económica y jurídica del acto de adquisición.

Este criterio ha sido precisado por la jurisprudencia nacional, pues el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2022 sostuvo, por mayoría, que la protección de la fe pública registral debe analizarse desde la buena fe objetiva, lo que implica que no es suficiente la simple creencia del adquirente en la veracidad del registro. Por el contrario, se le exige desvirtuar cualquier indicio razonable de inexactitud registral, asumiendo una conducta diligente previa a la celebración del

negocio jurídico. Ello comprende no solo la verificación de la situación jurídica subjetiva y objetiva del bien en los Registros Públicos, sino también la constatación material del predio, la identificación de su ocupación efectiva y la recopilación de toda información razonablemente accesible que permita descartar la existencia de conflictos, posesiones no registradas o situaciones anómalas. Esta exigencia no desnaturaliza el principio de fe pública registral, sino que lo fortalece, al reservar su protección para quienes actúan con prudencia y responsabilidad jurídica.

Se requiere que el tercero sea **un adquirente a título oneroso**, es decir, que la adquisición del derecho real se haya producido mediante el pago de una contraprestación económica. Este requisito responde a la finalidad protectora del principio, pues el ordenamiento considera merecedor de tutela al sujeto que asume un sacrificio patrimonial confiando legítimamente en la información registral. La onerosidad del acto revela la existencia de un intercambio económico que justifica, desde una perspectiva de equidad y seguridad jurídica, que el adquirente no soporte las consecuencias de vicios ocultos o inexactitudes no publicitadas que afecten el derecho del transferente.

Finalmente, se exige que el adquirente **obtenga el derecho de quien, conforme a la historia registral, aparece legitimado para transmitirlo**, pues no existe tercero registral si no se contrata con el titular inscrito (Arata, 2017). Este supuesto se vincula directamente con la buena fe, ya que advertir la falta de facultades del transferente y aun así adquirir el bien excluye la protección registral. En tal supuesto, el adquirente actúa con mala fe y no queda amparado por el principio de fe pública registral.

En suma, según Pasco (2020), para que opere la fe pública registral es necesario que quien la invoca reúna determinados presupuestos y estos son: tener la condición de tercero; haber contratado sobre la base del Registro; haber adquirido mediante un contrato válido; haber adquirido mediante un contrato oneroso; haber actuado de buena fe y haber inscrito su adquisición.

Siguiendo esa secuencia, en primer lugar, se tiene a “tener la condición de tercero” y ello relacionado a la fe pública registral, debe haber como mínimo dos transferencias sucesivas de A hacia B y de este a C. En ese sentido, C

es un tercero en lo que respecta a la primera transferencia, ya que no formo parte de esa primigenia transferencia.

La condición de tercero implica la existencia de transferencias sucesivas, es decir, al menos dos actos encadenados. Solo puede considerarse tercero quien no intervino en la primera transferencia, pero adquiere en una posterior dentro de esa cadena.

“Haber contratado sobre la base del Registro”, en pocas palabras, haber actuado confiando en la información registral y sobre la base de ella haber contratado. Quien adquiere un derecho sin tomar en cuenta el Registro no queda amparado por el artículo 2014 del Código Civil, que protege únicamente al tercero que, de buena fe y a título oneroso, contrata con quien aparece en el registro con facultades para transferir y luego inscribe su derecho, manteniendo su adquisición incluso si el título del transferente resulta posteriormente ineficaz por causas no publicitadas; en ese marco, la buena fe se presume mientras no se demuestre que el adquirente conocía la inexactitud registral, pero si este no actúa con diligencia y no verifica la información registral, deberá asumir las consecuencias de su propia negligencia, conforme a una presunción absoluta. Asimismo, la protección exige que el contrato sea válido pues la inscripción no convalida actos nulos según el artículo 2013, que sea oneroso y que exista confianza legítima en el contenido del registro, como lo ha reconocido la Corte Suprema en la Casación N.º 353-2015-Lima Norte, donde se validó la adquisición de un tercero que actuó confiando en la apariencia registral; finalmente, la buena fe comprende tanto una dimensión subjetiva, basada en el desconocimiento de la inexactitud, como una objetiva, que impone al adquirente un deber de diligencia en la verificación de la información registral.

Pasco (2020), conforme a este estándar de buena fe, al tercero se le exige el agotamiento de los medios ordinarios de investigación de la titularidad de su transferente y la verosimilitud de una realidad objetiva, que impida la utilización del Registro como instrumento defraudatorio.

Según Huerta (2023), la buena fe prevista en el artículo 2014 del Código Civil exige que el desconocimiento de la inexactitud registral recaiga sobre

causas no advertibles en el Registro; ello comprende no solo las partidas registrales, sino también los títulos archivados y demás documentos que integran la publicidad registral. En esa línea, la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984 reconoce que limitar la fe pública únicamente al asiento registral resultaría insuficiente, pues el acceso del tercero también se extiende a los demás instrumentos que obran en el Registro.

De acuerdo con Basilio (2024), cuando el tercero registral adquiere e inscribe su derecho confiando en una información registral que no evidencia causales de invalidez o cancelación, se configuran presupuestos esenciales para la aplicación del principio de fe pública registral. En ese contexto, los principios de legitimación y publicidad registral constituyen el sustento jurídico que fortalece la protección del tercero de buena fe y la seguridad del tráfico patrimonial.

Contratar sobre la base del Registro supone adquirir de quien aparece registralmente como titular del derecho. Si el adquirente no actúa con la diligencia necesaria para revisar la información registral y contrata con quien no tiene derecho inscrito, asume el riesgo de perder su adquisición. Esto se relaciona con la presunción prevista en el artículo 2012 del Código Civil, según la cual toda persona se entiende conocedora del contenido de las inscripciones, configurando una presunción absoluta (*iuris et de iure*) que no admite prueba en contrario. En virtud de ella, el ordenamiento jurídico considera que todas las personas conocen lo que el Registro publica, aunque en la realidad no hayan accedido a dicha información. Se trata de una ficción jurídica que torna irrelevante alegar desconocimiento del contenido registral.

Pasco (2020), manifiesta que, aunque el Registro publique determinada situación jurídica, no puede ampararse en la fe pública registral quien conocía o estaba en condiciones razonables de conocer una realidad distinta y, pese a ello, decidió contratar. Si existían elementos externos que permitían advertir un vicio en la cadena de transferencias y el adquirente los ignoró, no habrá actuado con buena fe.

La buena fe no se reduce a una creencia interna de estar actuando correctamente. Exige, además, una conducta diligente: el tercero debe agotar los

medios ordinarios y razonables de verificación sobre la titularidad de su transferente y sobre la coherencia objetiva del negocio. No basta la confianza pasiva; se requiere una actitud activa de comprobación.

Esta exigencia se relaciona con la distinción clásica entre buena fe subjetiva (creencia de actuar legítimamente) y buena fe objetiva (conducta diligente y leal).

En su expresión más elemental, la buena fe del tercero consiste en el desconocimiento del vicio que afecta el título de su transferente y que le impide ser verdadero titular del derecho que pretende transmitir.

Si el ordenamiento va a sacrificar el derecho del titular originario para proteger al tercero, resulta imprescindible que este sea una persona honesta, no fraudulenta ni aprovechada. De lo contrario, el sistema registral, creado para garantizar seguridad y confianza en el tráfico jurídico, terminaría convirtiéndose en un instrumento de fraude.

Además, si una persona adquiere de quien no tiene su derecho inscrito, no puede sostener que actuó confiando en la publicidad registral. En tal caso, no estructura su adquisición sobre la apariencia legitimadora que el Registro otorga y, por tanto, asume el riesgo de que posteriormente se cuestione la titularidad del transferente.

Por ende, sostener sin matices que toda transferencia realizada por quien no es titular es nula implicaría desarticular el sistema registral de protección. Ello desconocería la tutela que el Código Civil otorga a las adquisiciones realizadas de buena fe sobre la base del Registro, particularmente en los artículos 2014, 2022 y 1135, que estructuran la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

En cuanto al haber inscrito su adquisición, este viene a ser el elemento de cierre para que el tercero consolide su adquisición, si es que por algún motivo el título presentado ante el Registro no llegase a inscribirse, no se completaría el supuesto del artículo 2014 del Código Civil Peruano, en ese sentido ya no podrá constituirse en un tercero de buena fe al amparo de la fe pública registral.

2.2.2.4. Supuestos de protección del tercero

Según Pasco (2020) el ordenamiento reconoce protección al tercero en dos escenarios principales:

- Cuando quien transmite no es el verdadero titular, pero figura como tal en el Registro, el tercero que adquiere de buena fe e inscribe su derecho queda protegido por el principio de fe pública registral (artículo 2014 del Código Civil).
- En los casos de doble venta, prevalece el segundo comprador que, actuando de buena fe, inscribe primero su derecho, conforme al principio de oponibilidad (artículo 2022 del Código Civil).

En ambos supuestos, la protección se fundamenta en la confianza legítima depositada en la información registral y en la consolidación del derecho mediante la inscripción.

2.2.2.5. Derecho comparado sobre la fe pública registral

2.2.2.5.1. Argentina

El principio de fe pública registral se concibe como una expresión directa de la presunción de exactitud y de legitimación que caracteriza al sistema registral. Desde la doctrina, Pérez Lasala sostiene que el registro debe reputarse exacto en el contenido de sus asientos, de modo que quien adquiere confiando en dicha información obtiene una protección plena y absoluta frente a eventuales vicios extrarregistrales del título de su transferente. Esta concepción refuerza la seguridad del tráfico jurídico patrimonial, en la medida en que privilegia la confianza legítima del tercero adquirente en la información oficial suministrada por el registro, consolidando su adquisición una vez cumplidos los presupuestos formales exigidos por la ley (Blanco, 2015). Así, el sistema argentino otorga un peso decisivo a la función publicitaria del registro, convirtiéndolo en un instrumento central para la estabilidad y previsibilidad de las relaciones jurídicas

2.2.2.5.2. Guatemala

El principio de fe pública registral cumple una función análoga, orientada a la protección del tercero que adquiere confiando en la exactitud del contenido registral y en la legitimación del transferente. La doctrina destaca que el adquirente queda amparado cuando actúa sobre la base de la información registral, presumiendo que quien aparece inscrito tiene facultades suficientes para transmitir el bien. Este principio se proyecta como un mecanismo de tutela de la confianza y

de la seguridad jurídica, al evitar que el tercero diligente soporte las consecuencias de discrepancias entre la realidad registral y la extrarregistral que le resulten ajenas y de difícil conocimiento (Blanco, 2015).

2.2.2.5.3. Ecuador

En el caso de Ecuador, el principio de fe pública registral está reconocido en el artículo 1744 del Código Civil y se fundamenta en la necesidad de asegurar la seguridad jurídica en las transacciones basadas en el contenido del registro; sin embargo, su protección se limita a los terceros que actúan de buena fe y adquieren a título oneroso, siendo indispensable la concurrencia conjunta de ambos requisitos.

La buena fe del adquirente se presume, trasladándose la carga de la prueba a quien alegue su inexistencia. En este contexto, la doctrina señala que la inscripción del derecho coloca al adquirente en el camino para convertirse en tercero registral plenamente protegido, consolidando su derecho frente a cualquier ataque posterior fundado en causas no reflejadas en el registro (González, 2014).

2.2.2.5.4. Cuba

El principio de fe pública registral se encuentra estrechamente vinculado al principio de legitimación y se materializa, principalmente, a través de la expedición de certificaciones registrales. Dichos documentos permiten dar a conocer, a solicitud de los interesados, la situación jurídica concreta de las personas respecto de los hechos y actos inscritos. La presunción de veracidad que recae sobre estas certificaciones es integral, en tanto son emitidas por funcionarios públicos investidos de fe pública, cuya función se orienta a la protección de los intereses del Estado socialista y de la colectividad. De este modo, el sistema cubano refuerza la confianza en la información registral como garantía de estabilidad y certeza jurídica en las relaciones civiles (Sánchez, 2015).

En el derecho comparado, el principio de fe pública registral se entiende, en general, como una expresión del principio de legitimación, según el cual los asientos registrales se presumen veraces y producen efectos mientras no sean rectificadas o invalidadas; en ese sentido, quien adquiere de buena fe, a título oneroso, e inscribe su derecho confiando en el registro, debe ser protegido incluso si luego la información resulta inexacta por hechos externos que no podía conocer

razonablemente. Esta concepción reafirma el rol del registro como pilar de la seguridad jurídica y del normal desenvolvimiento del tráfico patrimonial.

2.3. TEORÍAS APLICABLES AL TEMA DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación se fundamenta principalmente en la Teoría de la Fe Pública Registral, que protege al tercero adquirente de buena fe que confía en el contenido del registro, de modo que, conforme a SUNARP, si este adquiere un derecho basándose en dicha información, debe ser resguardado frente a errores no imputables a su actuación, incluso si luego se advierte una inexactitud; asimismo, se sustenta en la Teoría de la Publicidad Registral, según la cual los actos inscritos producen efectos frente a terceros al gozar de presunción de veracidad y oponibilidad, siendo como señala León Barandiarán un principio esencial que permite conocer la situación jurídica de los bienes y asegura la seguridad jurídica en las transacciones, ambas teorías vinculadas directamente con la rectificación de la calidad del bien. En ese marco, la Casación N.º 2140-2020 Lambayeque, en concordancia con el VIII Pleno Casatorio Civil, establece que cuando un bien es transferido a un tercero que actúa de buena fe y registra su derecho, este queda protegido por el artículo 2014 del Código Civil, incluso si el acto previo fue realizado solo por uno de los cónyuges, al ser ajeno al vicio del contrato; por otro lado, la fecha cierta adquiere especial relevancia en el sistema registral peruano, pues garantiza la oponibilidad temporal de los actos conforme al artículo 245 del Código Procesal Civil y al artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siendo indispensable para acreditar que un bien fue adquirido dentro del régimen de sociedad de gananciales, ya que la ausencia de esta impide al registrador verificar la temporalidad del acto, operando dicha norma como un mecanismo de control que evita modificar el registro con base en documentos sin certeza jurídica.

2.4. DEFINICIÓN DE PRINCIPALES CONCEPTOS

a. Calidad del bien (propio o social)

En el contexto registral y patrimonial, la calidad del bien se refiere a la naturaleza del derecho de propiedad respecto de su titularidad: si pertenece de manera exclusiva a uno de los cónyuges (bien propio) o si forma parte del patrimonio común generado durante el matrimonio (bien social). Esta calificación

no es un detalle menor; por el contrario, determina quiénes deben intervenir en un acto de disposición o transferencia, y, por tanto, afecta la validez de dicho acto. Una inscripción errónea en este punto puede derivar en nulidades o conflictos legales posteriores.

b. Rectificación registral

La rectificación registral es el procedimiento que permite corregir los errores materiales o inexactitudes existentes en el contenido de las partidas del registro. Su importancia radica en que el Registro Público no solo informa, sino que otorga legitimidad y confianza a los actos jurídicos. Rectificar, por ejemplo, la calidad del bien, cuando el usuario solicitó la inscripción de titularidad de un predio como propio, cuando en realidad era social, es fundamental para proteger derechos, prevenir fraudes y garantizar actos válidos.

c. Buena fe registral

Es la persona que adquiere un derecho confiando razonablemente en la información registral, sin conocimiento de que existan vicios, errores u omisiones. La buena fe del tercero está protegida por la ley, pero cuando el registro presenta errores como una errónea calificación del bien, la situación se torna delicada: se genera inseguridad jurídica y puede haber pérdida de derechos adquiridos.

d. Tercero registral de buena fe

La buena fe en el ámbito registral implica confiar en la apariencia jurídica que ofrece el registro. No basta con consultar el asiento; se presume que el tercero ha obrado diligentemente. Sin embargo, esta buena fe se ve afectada cuando existen errores no corregidos, como una calidad del bien mal consignada, lo que puede conducir a disputas legales y frustración de la voluntad contractual.

e. Inexactitud registral

Se produce una inexactitud registral cuando lo que figura inscrito en el registro no se corresponde con la situación jurídica real del bien. Esto puede suceder por error humano, omisión de documentos o por una calificación registral inadecuada. En estos casos, la ley permite solicitar la rectificación para restaurar la fidelidad del registro.

f. Publicidad registral

Es el principio según el cual los actos inscritos en el registro son públicos y oponibles frente a terceros. Cuando la información que se brinda a través del registro es incorrecta como en el caso de la calidad del bien, se afecta la confianza del sistema y se pone en riesgo la validez de los actos celebrados por quienes confiaron en dicha información.

g. Seguridad jurídica

Es un pilar del derecho registral. Implica la certeza de que los derechos inscritos son verdaderos, legítimos (Sánchez, 2021) y están protegidos por el ordenamiento. En una compraventa de inmuebles, la seguridad jurídica brinda al comprador la tranquilidad de que el bien que adquiere no está afectado por defectos ocultos o errores de inscripción. Por ello, rectificar errores como la calidad del bien es una medida directa para asegurar dicha protección.

h. Presunción de veracidad registral

Este principio indica que se presume verdadero todo lo que consta inscrito en el registro, hasta que se demuestre lo contrario. Es una presunción legal que otorga fuerza y confianza al sistema, pero que también exige responsabilidad: si la calidad del bien fue inscrita erróneamente, esta presunción puede perjudicar a terceros que confiaron de buena fe en esa información.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. VARIABLES Y SU OPERALIZACIÓN

3.1.1. Identificación de la variable independiente

V.I. Rectificación de la calidad del bien

3.1.1.1. Dimensiones e indicadores

X1 Tipo de calidad del bien

- Bien calificado como propio o social
- Existencia de errores en la consignación del estado civil

X2 Documentación presentada

- Exactitud de los documentos notariales
- Correspondencia entre DNI, partidas y escrituras

X3 Procedimiento registral

- Trámite de rectificación aplicado
- Requisitos exigidos por SUNARP

3.1.1.2. Escala de medición

Escala ordinal

La variable Rectificación de la calidad del bien será medida mediante una escala ordinal, debido a que se empleará la Escala Likert.

3.1.2. Identificación de la variable dependiente

V.D. Buena Fe Registral en la compraventa de inmuebles

3.1.1.1. Dimensiones e indicadores

Y1 Debida diligencia del adquirente

- Revisión de la partida registral previa a la compraventa
- Nivel de confianza depositado en la publicidad registral

Y2 Confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría

- Exactitud del estado civil consignado en los documentos
- Responsabilidad de la notaría en la revisión documental

Y3 Protección al tercero de buena fe

- Reconocimiento del derecho del tercero adquirente

	aprobado por Resolución N° 097- 2013-SUNARP/SN.			
VARIABLE DEPENDIENTE Buena fe registral en la compraventa de inmuebles	La buena fe registral es el principio del art. 2014 del Código Civil que protege al tercero que adquiere a título oneroso un derecho inscrito, presumiendo su legitimidad mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, exigiendo que cuente con la información necesaria para acreditar la titularidad, garantizando seguridad jurídica y confianza en el tráfico inmobiliario, como lo confirma la Casación N° 1585-2020 Lima (Corte suprema, 2020).	- Debida diligencia del adquirente	-Revisión de la partida registral previa a la compraventa - Nivel de confianza depositado en la publicidad registral - Exactitud del estado civil consignado en los documentos - Responsabilidad de la notaría en la revisión documental - Reconocimiento del derecho del tercero adquirente - Confianza en el Registro	Escala Likert

3.2. DISEÑO Y TIPO DE LA INVESTIGACIÓN

3.2.1. Diseño

Fue el diseño no experimental, según lo entienden Hernández et al. explicar. (2014), el investigador no interviene ni cambia intencionalmente las variables, sino que se limita a observarlas en un entorno real.

Esta elección metodológica permitió registrar información sobre lo que sucede en la práctica, promoviendo así una comprensión más realista del fenómeno y ayudando a construir un marco analítico, sólido y representativo.

Cabe precisar que fue de corte transeccional, esto significa que los datos se recolectarán en un solo momento del tiempo.

3.2.2. Tipo

Se desarrolló en el marco de una tipología básica, la cual, como señalan Hernández y Mendoza (2018), se entiende como una forma de indagación que no

tiene un fin práctico directo, sino que se orienta a la profundización teórica. Esta línea de investigación, conocida también como básica o pura, busca profundizar en el conocimiento de conceptos, principios y fenómenos, sin centrarse de inmediato en la solución de un problema específico. Su desarrollo permitió enriquecer significativamente la comprensión del fenómeno estudiado.

Cabe precisar, que este estudio tuvo un enfoque cuantitativo, el cual, según Hernández et al. (2014), ayuda a cuantificar y medir las variables materia de estudio a través de datos numéricos, dando mayor objetividad a los resultados.

Además, se guio bajo el método deductivo, que es donde se comienza a partir de situaciones generales para llegar a conclusiones específicas, y luego crear reglas particulares (Hernández et al., 2014). En suma, según Hernández y Mendoza (2018), este camino deja encontrar posturas desde situaciones amplias, produciendo postulados alineados a la especificidad.

Mismo que ayudó a verificar la realidad específica dentro de la Zona Registral N° XIII de Tacna.

Cabe precisar, que el alcance de la investigación fue descriptiva-correlacional, ya que, según Baena (2017), no sólo permite realizar una descripción precisa y detallada del fenómeno en estudio, captando sus rasgos esenciales para ofrecer una descripción fiel de la realidad, es decir, no solo busca detallar los elementos del objeto de investigación, sino también analizar las posibles interrelaciones entre ellos, especialmente en lo que concierne a la rectificación de la calidad del bien y su relación con la buena fe registral en la compraventa de inmuebles.

3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA DE ESTUDIO

3.3.1. Población

La población, se define como el conjunto de individuos o entidades que comparten características comunes y sobre los cuales se centra un estudio (Hernández et al., 2010).

En ese entender, la población estará conformada por los 83 trabajadores de la Unidad Registral de la Oficina Registral de Tacna, dato fue proporcionado

formalmente a través del Informe N° 00139-2026-SUNARP/ZRXIII/UA/PER, de la SUNARP.

3.3.2. Muestra

Sobre la muestra, según Baena (2014), se entiende como un subconjunto representativo de la población objetivo seleccionado para participar en un estudio particular. Para la presente investigación, la muestra se determinó mediante un muestreo no probabilístico intencional, según Hernández et al. (2010), seleccionando a los elementos que cumplieron con los criterios de inclusión y de exclusión preestablecidos.

En atención a ello, la muestra estuvo compuesta por 48 trabajadores de la Unidad Registral de la Oficina Registral de Tacna.

3.3.2.1. Criterios de inclusión de la muestra

Se consideró como incluidos a los siguientes:

- Trabajadores de la Zona Registral N°XIII - Oficina Registral de Tacna.
- Trabajadores de las Sub Área Unidad Registral y Sub Área de Archivo Registral.
- Que tengan experiencia directa en procesos de rectificación de la calidad del bien o temas registrales relacionados con la compraventa de inmuebles.
- Que acepten participar voluntariamente en la investigación.

3.3.2.2. Criterios de exclusión de la muestra

Se consideró excluidos a los siguientes:

- Trabajadores fuera de la Zona Registral N°XIII - Oficina Registral de Tacna.
- Trabajadores de la Sub Área de Catastro
- Trabajadores sin intervención técnica.
- Que no tengan experiencia directa en procesos de rectificación de la calidad del bien o temas registrales relacionados con la compraventa de inmuebles.
- Que no acepten participar voluntariamente en la investigación.

3.3.3. Unidad de análisis

Estuvo constituida por cada trabajador de la Oficina Registral de Tacna que formó parte de la muestra del estudio.

3.3.4. Tipo de muestreo

El tipo de muestreo empleado fue no probabilístico de carácter intencional, bajo este criterio metodológico, la selección de los participantes se realizó, considerando únicamente a aquellos trabajadores que cumplieran con los criterios de inclusión y exclusión previamente definidos para el estudio.

3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.4.1. Técnicas

La técnica fue la encuesta, que consiste en formular un conjunto estructurado de preguntas a un grupo específico de personas para conocer sus opiniones, actitudes o comportamientos hacia un fenómeno particular (Hernández et al., 2010). Esta permite capturar datos de forma ordenada, comparable y sistemática, facilitando así el análisis de tendencias y percepciones de una muestra representativa (Baena, 2014).

Misma que permitió obtener información objetiva de forma ágil y eficiente.

La técnica referida hizo posible abordar problemáticas en términos descriptivo como de la relación entre variables, ello, luego de haber sistematizado la información recolectada (Aranzamendi, 2010)

3.4.2. Instrumentos

Fue el cuestionario, entendido como la recolección estandarizada de datos, compuesto por una serie de preguntas diseñadas de forma lógica y coherente, cuya finalidad será recopilar información (Hernández et al., 2014), precisa y relevante denominado en el estudio “Cuestionario aplicado a trabajadores de la Unidad Registral respecto a la rectificación de la calidad del bien y su relación con la buena fe registral en la compraventa de inmuebles - Zona Registral N° XIII – Tacna, 2024”

Estuvo estructurada de manera que facilitó la comprensión de los encuestados y garantice la uniformidad en las respuestas, lo que permitió un análisis ordenado, fiable y orientado a los objetivos planteados en la presente.

3.5. PROCESAMIENTO, ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE DATOS

El procedimiento se llevó a cabo de la siguiente manera: en primer lugar, se aplicó un cuestionario a los a los trabajadores de la Unidad Registral, conforme a los criterios previamente establecidos.

Posteriormente, los datos obtenidos fueron ingresados y procesados en el software SPSS, versión 31, para realizar análisis descriptivos e inferenciales.

Los resultados se presentaron mediante tablas y gráficos estadísticos, facilitando su interpretación.

Finalmente, los hallazgos se contrastaron con investigaciones previas, utilizando la técnica de triangulación para contextualizar y validar los resultados obtenidos.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO

El trabajo de campo se desarrolló en la Zona Registral N° XIII - Oficina Registral de Tacna, mediante la aplicación del instrumento denominado “Cuestionario aplicado a trabajadores de la Unidad Registral respecto a la rectificación de la calidad del bien y su relación con la buena fe registral en la compraventa de inmuebles - Zona Registral N°XIII - Tacna, 2024”.

La finalidad fue obtener información directa de servidores que, por su labor diaria, intervienen en la calificación e inscripción de actos vinculados a predios y conocen de manera práctica los efectos que genera la rectificación de la calidad del bien en el tráfico jurídico inmobiliario. La aplicación se realizó respetando la participación voluntaria y la confidencialidad de las respuestas.

Se consideró a 48 trabajadores pertenecientes a las Sub Áreas de la Unidad Registral y al Archivo Registral, cuyas funciones se encuentran vinculadas a la organización, custodia, actualización, control y gestión de la información física y jurídica de los predios. Asimismo, la selección comprendió únicamente a servidores con experiencia directa en procedimientos de rectificación de la calidad del bien y actuaciones relacionadas con la compraventa de inmuebles, garantizando que los aportes provengan de personal con conocimiento técnico especializado y trayectoria acreditada en la materia.

Concluida la recolección de datos, la información fue organizada y procesada utilizando el software SPSS versión 31. Se aplicó estadística descriptiva para identificar tendencias y comportamientos relevantes en las respuestas, y posteriormente se efectuó el análisis correlacional correspondiente. Este tratamiento permitió examinar la relación entre la variable independiente, Rectificación de la calidad del bien, y la variable dependiente, Buena fe registral en la compraventa de inmuebles, analizada a través de sus dimensiones: debida diligencia del adquirente, confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría, y protección al tercero de buena fe.

Finalmente, los resultados fueron contrastados con el sustento teórico previamente desarrollado, lo que permitió verificar la hipótesis de investigación sobre la base de evidencia empírica.

4.2. RESULTADOS: TABLAS Y FIGURAS

Para alcanzar los objetivos planteados en el estudio, se elaboró y aplicó un cuestionario estructurado compuesto por 14 ítems, el cual fue dirigido a una muestra conformada por 48 trabajadores de la Oficina Registral de Tacna. La aplicación del instrumento permitió recopilar información directa de profesionales vinculados a la función registral, cuyos aportes resultaron relevantes para comprender la problemática analizada desde la experiencia práctica e institucional.

La información obtenida a partir de las encuestas proporcionó insumos consistentes que permitieron profundizar en las percepciones, experiencias y opiniones de los participantes respecto a la rectificación de la calidad del bien y su incidencia en la buena fe registral en la compraventa de inmuebles. Los datos recogidos ofrecieron una visión clara sobre cómo se venían desarrollando estos procedimientos en la práctica y cuáles eran sus efectos en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

En esta etapa del estudio se presentaron los resultados en coherencia con los objetivos formulados. Para ello, se inició con el análisis de la variable independiente, Rectificación de la calidad del bien, identificando las tendencias y apreciaciones predominantes entre los encuestados. Posteriormente, se desarrolló el análisis de la variable dependiente, Buena fe registral en la compraventa de inmuebles, examinando sus dimensiones y la forma en que se veían impactadas por las rectificaciones registrales.

El tratamiento de los datos permitió identificar patrones interpretativos y establecer relaciones significativas entre ambas variables, lo que contribuyó al desarrollo integral de la investigación.

De este modo, es menester la presentación de los resultados de la variable independiente y de la variable dependiente constituyéndose la base empírica para el contraste de la hipótesis y la formulación de conclusiones fundamentadas.

A continuación, los hallazgos de las variables.

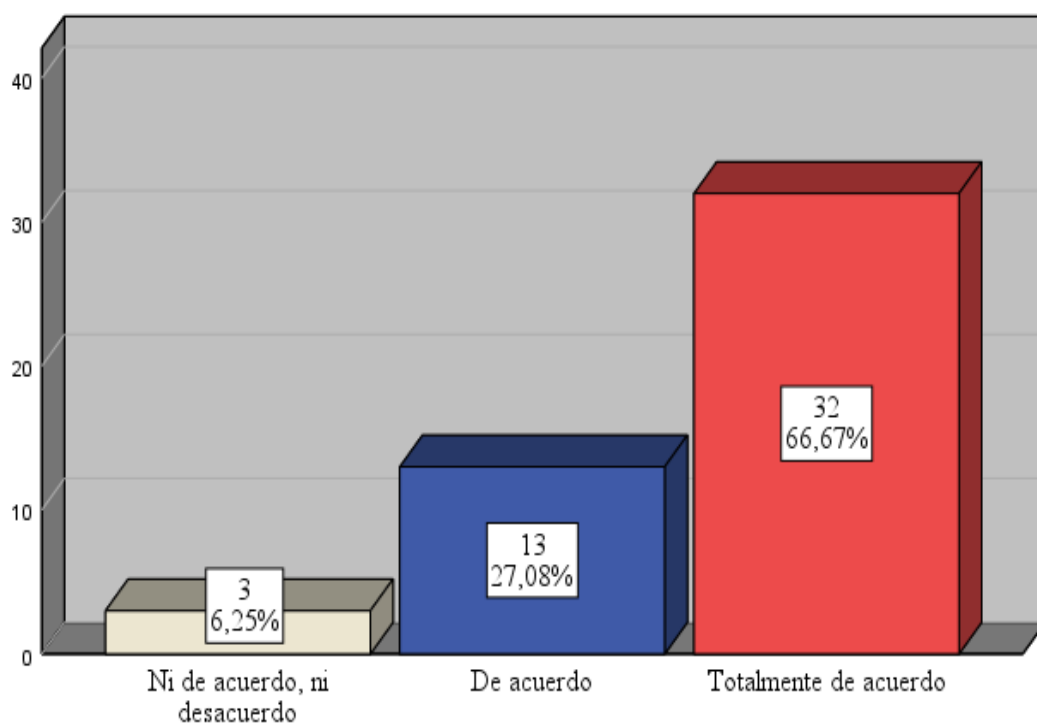
4.2.1. Resultados del cuestionario aplicado

4.2.1.1. Resultados en relación a la variable independiente

Tabla 1. La correcta determinación de la calidad del bien constituye un presupuesto esencial para la legitimidad del derecho inscrito.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	3	6,3	6,3	6,3
	De acuerdo	13	27,1	27,1	33,3
	Totalmente de acuerdo	32	66,7	66,7	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 1. La correcta determinación de la calidad del bien constituye un presupuesto esencial para la legitimidad del derecho inscrito.



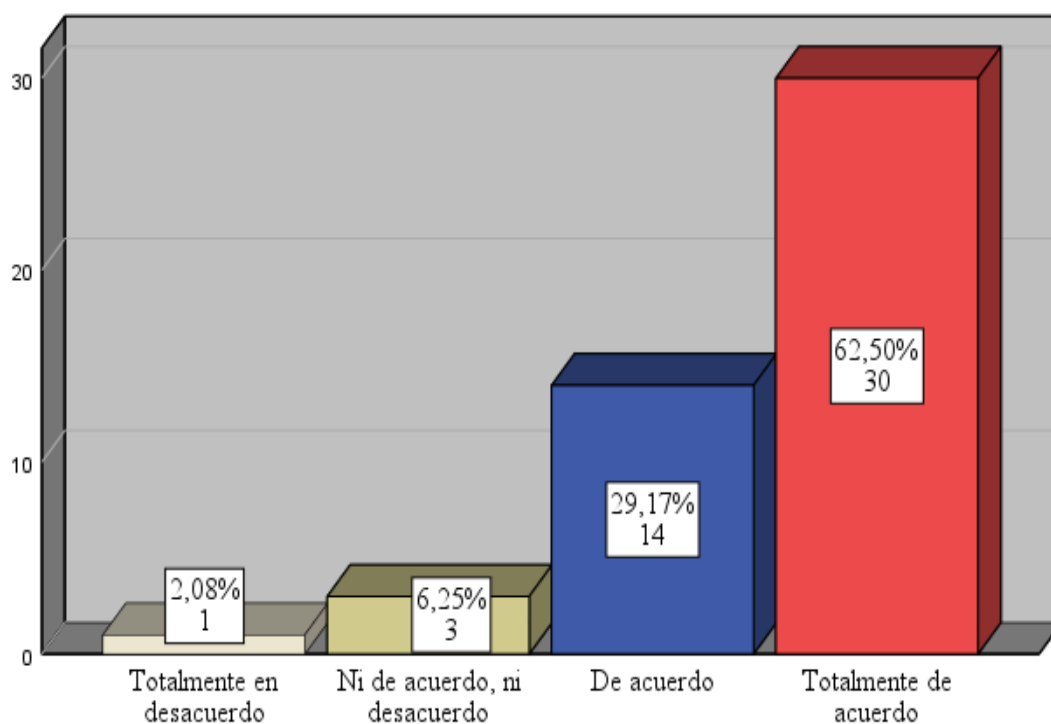
Interpretación:

En la Tabla 1 se advirtió que, de los 48 trabajadores encuestados, 3 personas, que representaron el 6,3 %, se ubicaron en la opción “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”; seguidamente, 13 personas, equivalentes al 27,1 %, manifestaron estar “De acuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 33,3 %; finalmente, 32 personas, que constituyeron el 66,7 %, señalaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando así el 100,0 % del total válido. No se registraron respuestas en desacuerdo, lo que evidenció que 45 de los 48 encuestados, es decir, el 93,8 %, expresaron una posición favorable respecto a que la correcta determinación de la calidad del bien constituye un presupuesto esencial para la legitimidad del derecho inscrito; en consecuencia, se pudo inferir que existe una percepción ampliamente consolidada sobre la relevancia jurídica de este elemento dentro del ámbito registral.

Tabla 2. *La consignación errónea de un bien social como propio altera la estructura real de la titularidad registral.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	2,1	2,1	2,1
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	3	6,3	6,3	8,3
	De acuerdo	14	29,2	29,2	37,5
	Totalmente de acuerdo	30	62,5	62,5	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 2. *La consignación errónea de un bien social como propio altera la estructura real de la titularidad registral*



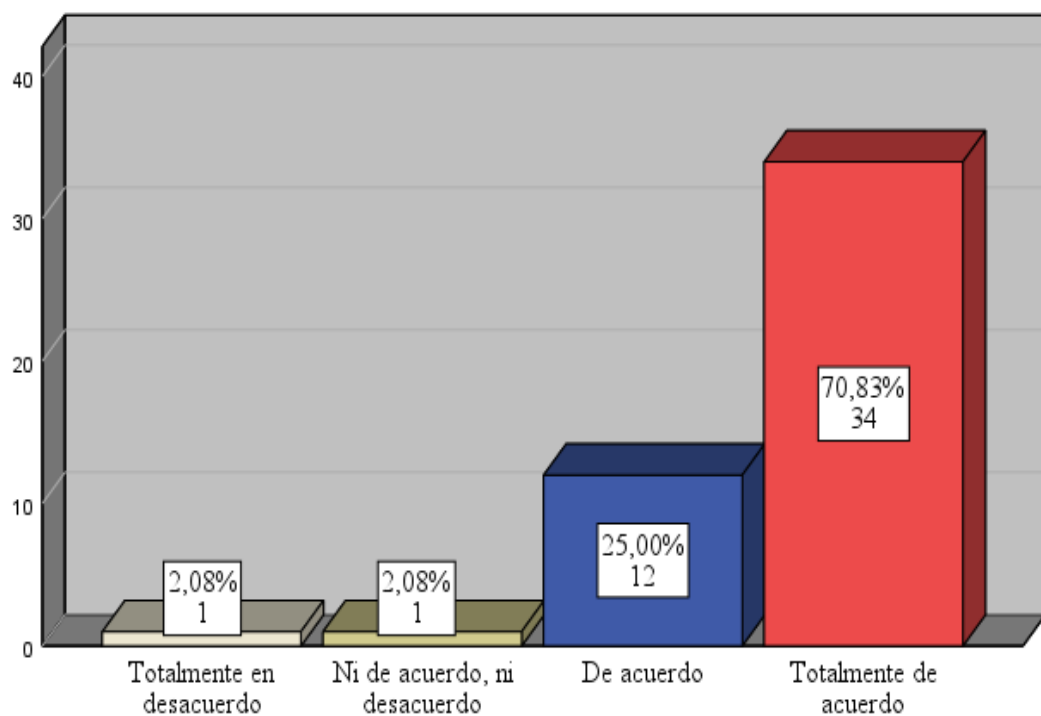
Interpretación:

De acuerdo con la Tabla 2, se constató que, de un total de 48 trabajadores encuestados, 1 persona, equivalente al 2,1 %, expresó estar “Totalmente en desacuerdo”; posteriormente, 3 personas, que representaron el 6,3 %, indicaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 8,3 %; asimismo, 14 personas, correspondientes al 29,2 %, manifestaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 37,5 %; finalmente, 30 personas, que constituyeron el 62,5 %, señalaron estar “Totalmente de acuerdo”, completándose así el 100,0 % del total válido. En conjunto, 44 de los 48 encuestados, equivalentes al 91,7 %, adoptaron una postura favorable frente a la afirmación de que la consignación errónea de un bien social como propio altera la estructura real de la titularidad registral, lo que permitió inferir una percepción mayoritariamente coincidente respecto al impacto jurídico de dicha inexactitud registral.

Tabla 3. *La rectificación de la calidad del bien exige documentación fehaciente que acredite la situación civil real al momento de la adquisición.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	2,1	2,1	2,1
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	1	2,1	2,1	4,2
	De acuerdo	12	25,0	25,0	29,2
	Totalmente de acuerdo	34	70,8	70,8	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 3. *La rectificación de la calidad del bien exige documentación fehaciente que acredite la situación civil real al momento de la adquisición.*



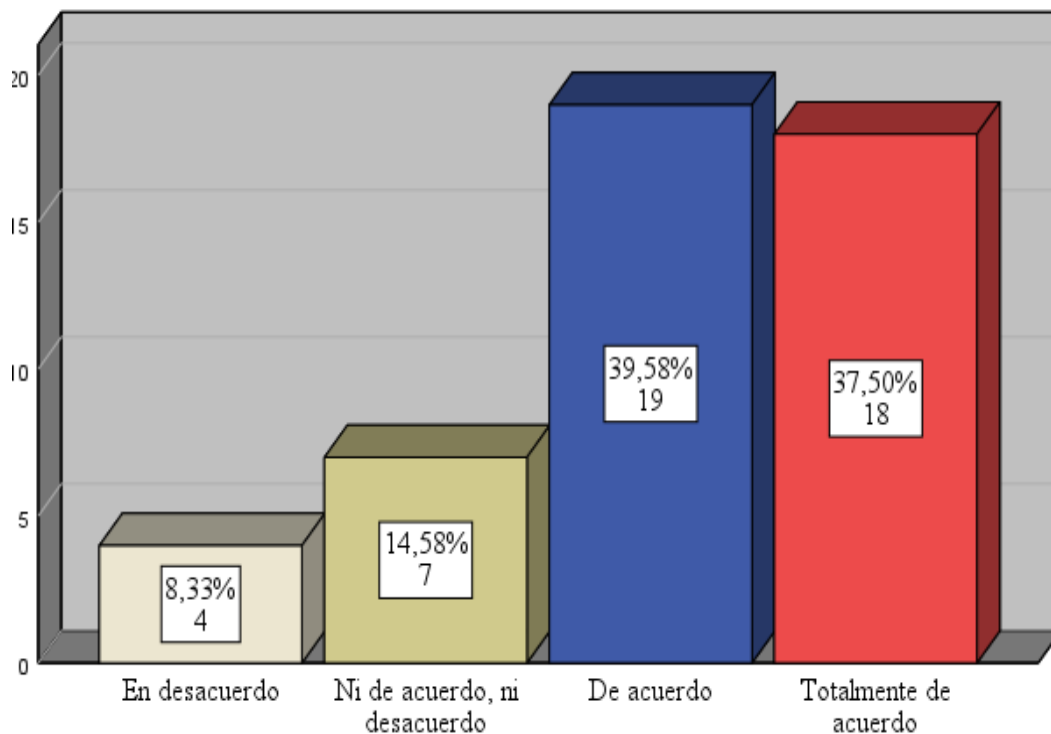
Interpretación:

En lo que respecta a la Tabla 3, se evidenció que, de los 48 trabajadores encuestados, 1 persona, equivalente al 2,1 %, manifestó estar “Totalmente en desacuerdo”; del mismo modo, 1 persona, que también representó el 2,1 %, señaló estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 4,2 % en estas dos primeras categorías; seguidamente, 12 personas, que constituyeron el 25,0 %, indicaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 29,2 %; finalmente, 34 personas, equivalentes al 70,8 %, expresaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando así el 100,0 % del total válido. En suma, 46 de los 48 encuestados, es decir, el 95,8 %, adoptaron una posición favorable respecto a que la rectificación de la calidad del bien exige documentación fehaciente que acredite la situación civil real al momento de la adquisición, lo que permitió inferir un amplio consenso sobre la necesidad de sustento probatorio riguroso en este tipo de procedimientos.

Tabla 4. La presentación de la partida de matrimonio posterior al acto adquisitivo resulta determinante para evaluar la procedencia de la rectificación.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	4	8,3	8,3	8,3
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	7	14,6	14,6	22,9
	De acuerdo	19	39,6	39,6	62,5
	Totalmente de acuerdo	18	37,5	37,5	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 4. La presentación de la partida de matrimonio posterior al acto adquisitivo resulta determinante para evaluar la procedencia de la rectificación.



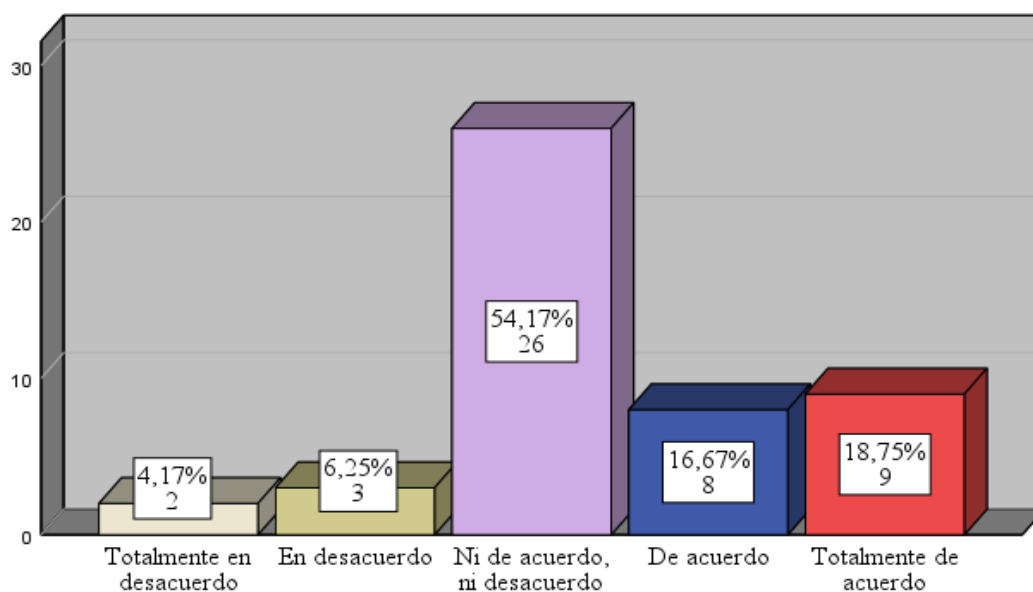
Interpretación:

A partir de los resultados consignados en la Tabla 4, se observó que, de los 48 trabajadores encuestados, 4 personas, que representaron el 8,3 %, manifestaron estar “En desacuerdo”; posteriormente, 7 personas, equivalentes al 14,6 %, indicaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 22,9 %; asimismo, 19 personas, que constituyeron el 39,6 %, señalaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 62,5 %; finalmente, 18 personas, equivalentes al 37,5 %, expresaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando así el 100,0 % del total válido. En conjunto, 37 de los 48 encuestados, es decir, el 77,1 %, adoptaron una postura favorable respecto a que la presentación de la partida de matrimonio posterior al acto adquisitivo resulta determinante para evaluar la procedencia de la rectificación, lo que permitió inferir una tendencia mayoritariamente concordante, aunque con una presencia más visible de posiciones neutrales y discrepantes en comparación con tablas anteriores.

Tabla 5. *La rectificación de la calidad del bien procede únicamente cuando se sustenta en escritura pública otorgada por el cónyuge que no intervino en la adquisición o por sus sucesores debidamente acreditados.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	2	4,2	4,2	4,2
	En desacuerdo	3	6,3	6,3	10,4
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	26	54,2	54,2	64,6
	De acuerdo	8	16,7	16,7	81,3
	Totalmente de acuerdo	9	18,8	18,8	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 5. *La rectificación de la calidad del bien procede únicamente cuando se sustenta en escritura pública otorgada por el cónyuge que no intervino en la adquisición o por sus sucesores debidamente acreditados.*



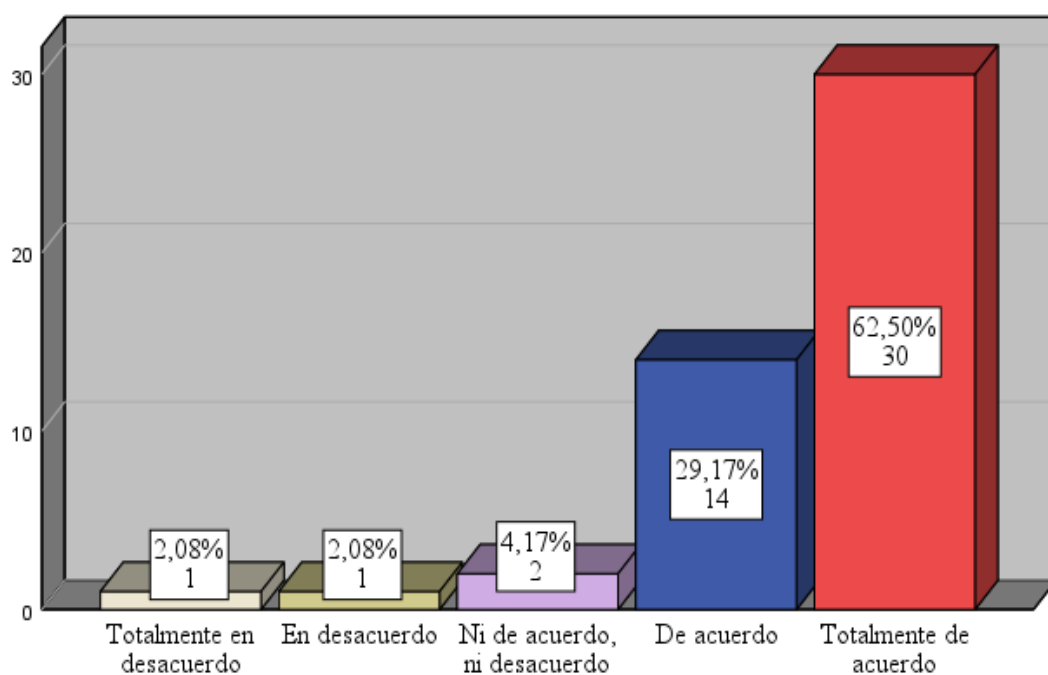
Interpretación:

En atención a los datos expuestos en la Tabla 5, se advirtió que, de los 48 trabajadores encuestados, 2 personas, equivalentes al 4,2 %, manifestaron estar “Totalmente en desacuerdo”; seguidamente, 3 personas, que representaron el 6,3 %, indicaron estar “En desacuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 10,4 %; asimismo, 26 personas, correspondientes al 54,2 %, señalaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 64,6 %; posteriormente, 8 personas, que constituyeron el 16,7 %, expresaron estar “De acuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 81,3 %; finalmente, 9 personas, equivalentes al 18,8 %, manifestaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando el 100,0 % del total válido. En conjunto, 17 de los 48 encuestados, es decir, el 35,5 %, adoptaron una postura favorable frente a la afirmación planteada, mientras que 26 personas, que representaron la mayoría con 54,2 %, mantuvieron una posición neutral, lo que permitió inferir que existe una percepción dividida o cautelosa respecto a que la rectificación de la calidad del bien proceda únicamente bajo el supuesto señalado.

Tabla 6. En la calificación registral, debe verificarse que el matrimonio se haya celebrado con anterioridad a la adquisición del predio cuya calidad se pretende rectificar.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	2,1	2,1	2,1
	En desacuerdo	1	2,1	2,1	4,2
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	2	4,2	4,2	8,3
	De acuerdo	14	29,2	29,2	37,5
	Totalmente de acuerdo	30	62,5	62,5	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 6. En la calificación registral, debe verificarse que el matrimonio se haya celebrado con anterioridad a la adquisición del predio cuya calidad se pretende rectificar.



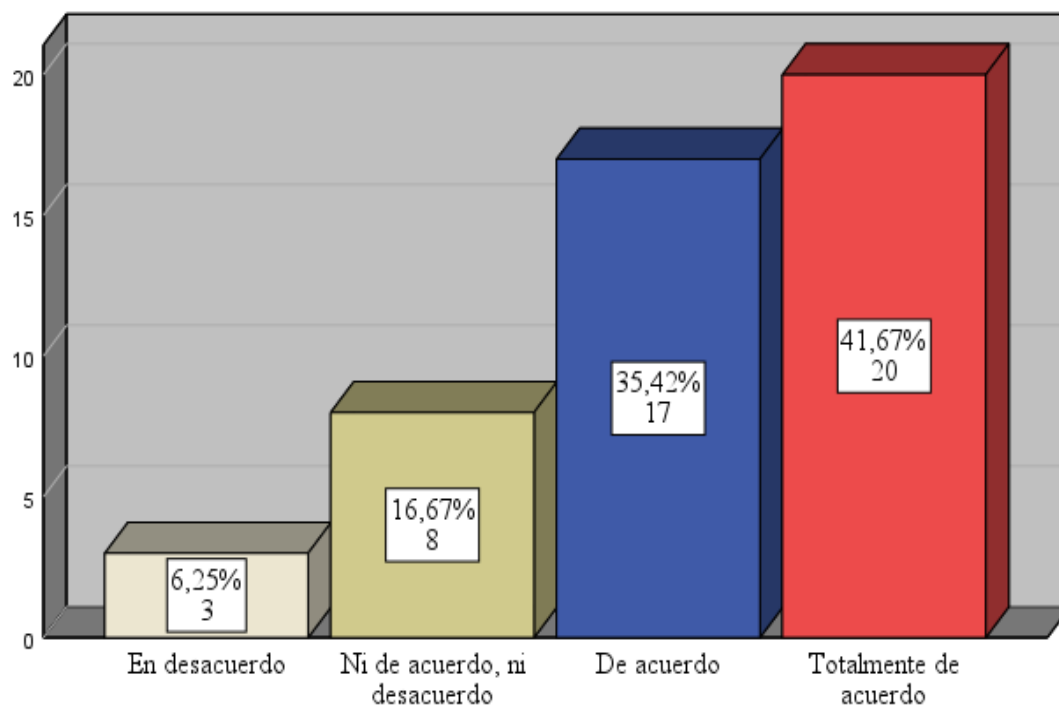
Interpretación:

Al examinar los resultados consignados en la Tabla 6, se apreció que, de los 48 trabajadores encuestados, 1 persona, equivalente al 2,1 %, manifestó estar “Totalmente en desacuerdo”; asimismo, 1 persona, que también representó el 2,1 %, señaló estar “En desacuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 4,2 %; posteriormente, 2 personas, correspondientes al 4,2 %, indicaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 8,3 %; seguidamente, 14 personas, que constituyeron el 29,2 %, expresaron estar “De acuerdo”, alcanzando un porcentaje acumulado de 37,5 %; finalmente, 30 personas, equivalentes al 62,5 %, manifestaron estar “Totalmente de acuerdo”, completándose así el 100,0 % del total válido. En conjunto, 44 de los 48 encuestados, es decir, el 91,7 %, adoptaron una posición favorable respecto a que, en la calificación registral, debe verificarse que el matrimonio se haya celebrado con anterioridad a la adquisición del predio cuya calidad se pretende rectificar, lo que permitió inferir un amplio consenso sobre la relevancia temporal de dicho presupuesto en el análisis registral.

Tabla 7. No resulta procedente la rectificación de la calidad del bien cuando el predio fue adquirido a título gratuito, conforme al precedente de observancia obligatoria y al D.S. N.º 013-99-MTC.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	3	6,3	6,3	6,3
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	8	16,7	16,7	22,9
	De acuerdo	17	35,4	35,4	58,3
	Totalmente de acuerdo	20	41,7	41,7	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 7. No resulta procedente la rectificación de la calidad del bien cuando el predio fue adquirido a título gratuito, conforme al precedente de observancia obligatoria y al D.S. N.º 013-99-MTC.



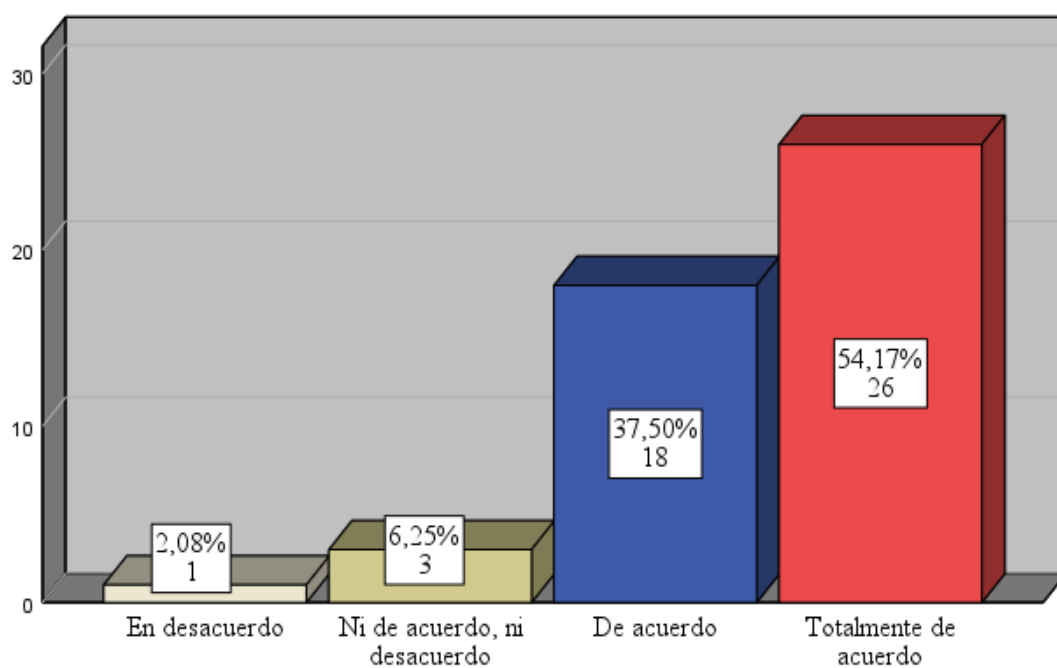
Interpretación:

Con relación a la Tabla 7, se evidenció que, de los 48 trabajadores encuestados, 3 personas, equivalentes al 6,3 %, manifestaron estar “En desacuerdo”; seguidamente, 8 personas, que representaron el 16,7 %, indicaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 22,9 %; posteriormente, 17 personas, correspondientes al 35,4 %, señalaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 58,3 %; finalmente, 20 personas, que constituyeron el 41,7 %, expresaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando el 100,0 % del total válido. En conjunto, 37 de los 48 encuestados, es decir, el 77,1 %, adoptaron una postura favorable respecto a que no resulta procedente la rectificación de la calidad del bien cuando el predio fue adquirido a título gratuito conforme al precedente de observancia obligatoria y al D.S. N.º 013-99-MTC, lo que permitió inferir una tendencia mayoritaria de aceptación de dicho criterio normativo dentro de la muestra analizada.

Tabla 8. La correcta aplicación del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite que la rectificación cumpla una función correctiva sin afectar la seguridad jurídica registral.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	1	2,1	2,1	2,1
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	3	6,3	6,3	8,3
	De acuerdo	18	37,5	37,5	45,8
	Totalmente de acuerdo	26	54,2	54,2	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 8. La correcta aplicación del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite que la rectificación cumpla una función correctiva sin afectar la seguridad jurídica registral.



Interpretación:

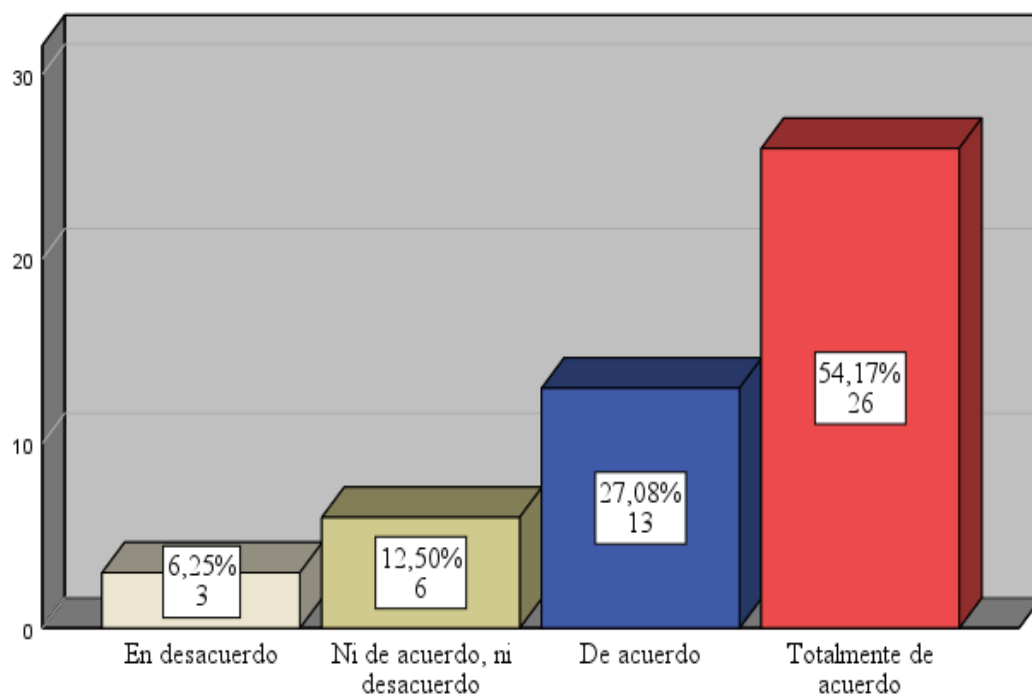
En cuanto a la Tabla 8, se observó que, de los 48 trabajadores encuestados, 1 persona, equivalente al 2,1 %, manifestó estar “En desacuerdo”; a continuación, 3 personas, que representaron el 6,3 %, señalaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 8,3 %; posteriormente, 18 personas, correspondientes al 37,5 %, indicaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 45,8 %; finalmente, 26 personas, que constituyeron el 54,2 %, expresaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando así el 100,0 % del total válido. En conjunto, 44 de los 48 encuestados, es decir, el 91,7 %, adoptaron una postura favorable respecto a que la correcta aplicación del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permite que la rectificación cumpla una función correctiva sin afectar la seguridad jurídica registral, lo que permitió inferir una percepción ampliamente coincidente sobre la importancia de una adecuada calificación en estos supuestos.

4.2.1.2. Resultados en relación a la variable dependiente

Tabla 9. La buena fe del adquirente se configura cuando este confía razonablemente en la información que emana del Registro de Predios.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	3	6,3	6,3	6,3
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	6	12,5	12,5	18,8
	De acuerdo	13	27,1	27,1	45,8
	Totalmente de acuerdo	26	54,2	54,2	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 9. La buena fe del adquirente se configura cuando este confía razonablemente en la información que emana del Registro de Predios



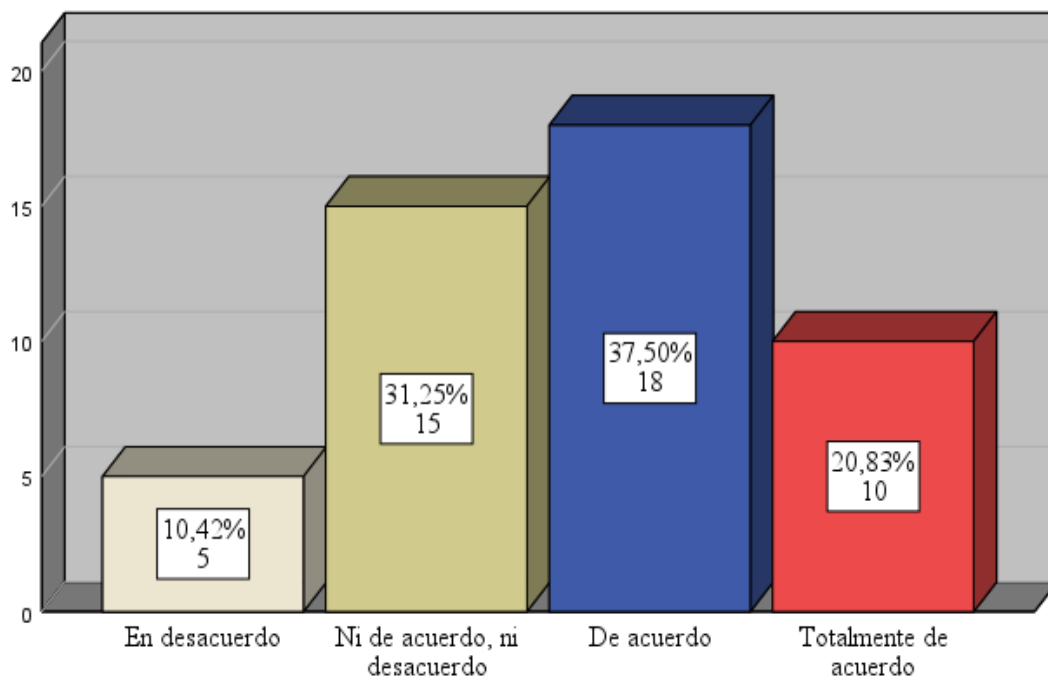
Interpretación:

Al revisar la Tabla 9, se aprecia que, del total de 48 trabajadores encuestados, 3 personas, equivalentes al 6,3 %, indicaron estar “En desacuerdo”; seguidamente, 6 personas, que representaron el 12,5 %, señalaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, alcanzando un porcentaje acumulado de 18,8 %; posteriormente, 13 personas, correspondientes al 27,1 %, manifestaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 45,8 %; finalmente, 26 personas, que constituyeron el 54,2 %, expresaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando el 100,0 % del total válido. En suma, 39 de los 48 encuestados, es decir, el 81,3 %, mostraron una posición favorable respecto a que la buena fe del adquirente se configura cuando este confía razonablemente en la información que emana del Registro de Predios, lo que permite inferir una tendencia mayoritaria de reconocimiento del principio de confianza registral dentro de la muestra analizada.

Tabla 10. *La diligencia del adquirente se limita al examen de la partida registral y sus asientos vigentes.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	5	10,4	10,4	10,4
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	15	31,3	31,3	41,7
	De acuerdo	18	37,5	37,5	79,2
	Totalmente de acuerdo	10	20,8	20,8	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 10. *La diligencia del adquirente se limita al examen de la partida registral y sus asientos vigentes*



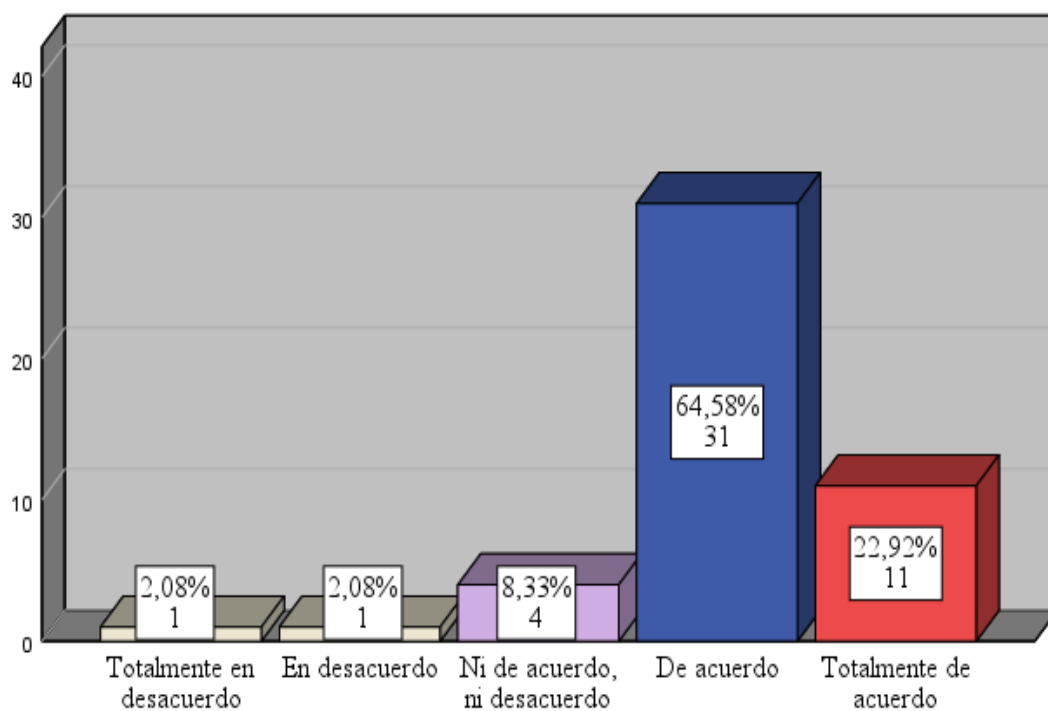
Interpretación:

Al analizar la Tabla 10, se advierte que, de un total de 48 trabajadores encuestados, 5 personas, equivalentes al 10,4 %, manifestaron estar “En desacuerdo”; seguidamente, 15 personas, que representaron el 31,3 %, señalaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, alcanzando un porcentaje acumulado de 41,7 %; posteriormente, 18 personas, correspondientes al 37,5 %, indicaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 79,2 %; finalmente, 10 personas, que constituyeron el 20,8 %, expresaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando el 100,0 % del total válido. En conjunto, 28 de los 48 encuestados, es decir, el 58,3 %, adoptaron una postura favorable respecto a que la diligencia del adquirente se limita al examen de la partida registral y sus asientos vigentes, lo que permite inferir una inclinación mayoritaria hacia la delimitación formal del deber de diligencia en el ámbito registral.

Tabla 11. *La información consignada en los instrumentos notariales incide directamente en la formación de la confianza registral.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	2,1	2,1	2,1
	En desacuerdo	1	2,1	2,1	4,2
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	4	8,3	8,3	12,5
	De acuerdo	31	64,6	64,6	77,1
	Totalmente de acuerdo	11	22,9	22,9	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 11. *La información consignada en los instrumentos notariales incide directamente en la formación de la confianza registral.*



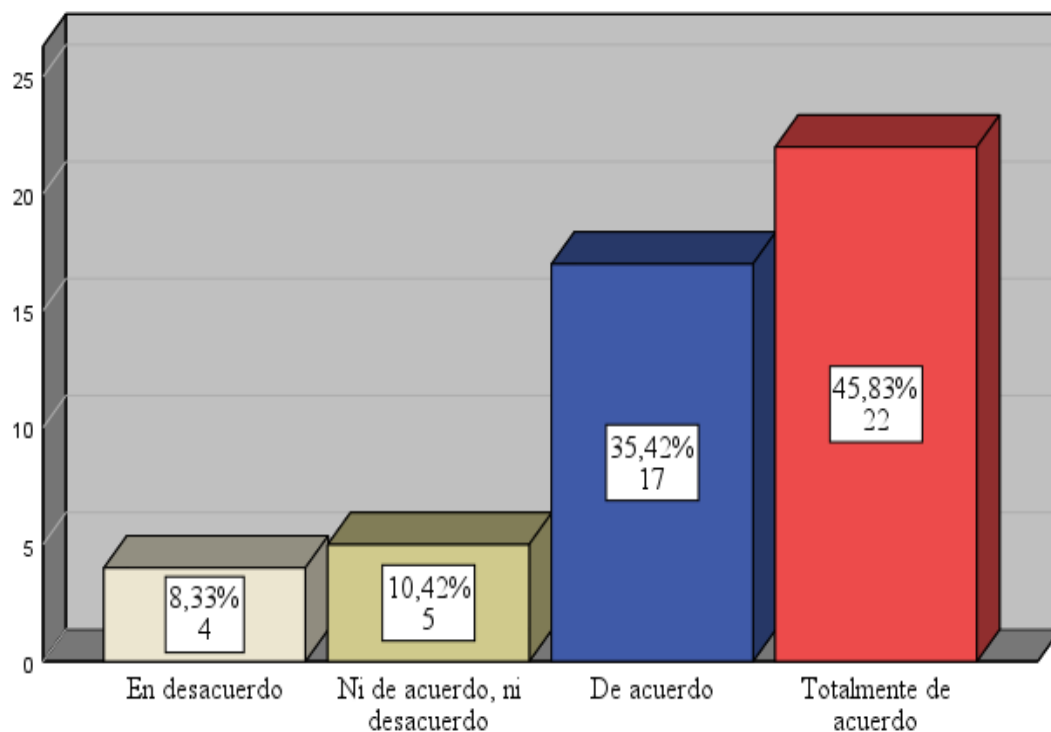
Interpretación:

De manera inicial, al examinar la Tabla 11 se observa que, de los 48 trabajadores encuestados, 1 persona, equivalente al 2,1 %, manifestó estar “Totalmente en desacuerdo”; asimismo, 1 persona, que representó el 2,1 %, indicó estar “En desacuerdo”, alcanzándose un porcentaje acumulado de 4,2 %; luego, 4 personas, correspondientes al 8,3 %, señalaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, sumando un porcentaje acumulado de 12,5 %; posteriormente, 31 personas, que constituyeron el 64,6 %, expresaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 77,1 %; finalmente, 11 personas, equivalentes al 22,9 %, manifestaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando el 100,0 % del total válido. En conjunto, 42 de los 48 encuestados, es decir, el 87,5 %, evidenciaron una postura favorable respecto a que la información consignada en los instrumentos notariales incide directamente en la formación de la confianza registral, lo que permite inferir una amplia coincidencia en torno a la relevancia de dichos instrumentos en la consolidación de la seguridad jurídica registral.

Tabla 12. *La falta de correspondencia entre el título notarial y la realidad jurídica debilita la presunción de veracidad registral.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	4	8,3	8,3	8,3
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	5	10,4	10,4	18,8
	De acuerdo	17	35,4	35,4	54,2
	Totalmente de acuerdo	22	45,8	45,8	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 12. *La falta de correspondencia entre el título notarial y la realidad jurídica debilita la presunción de veracidad registral.*



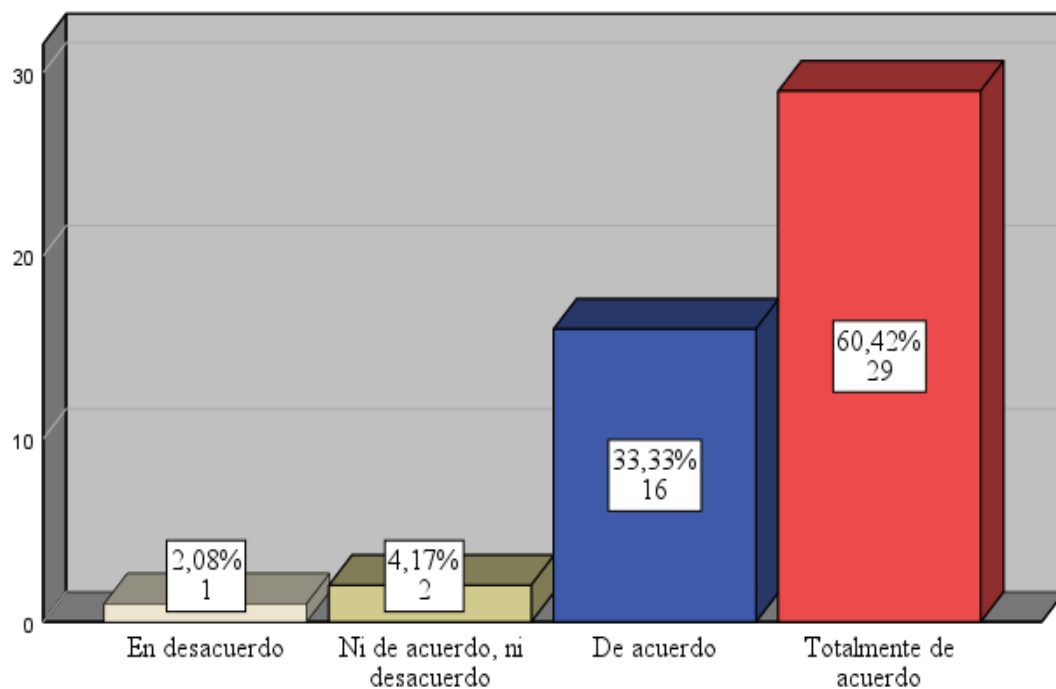
Interpretación:

Para comenzar, al revisar la Tabla 12 se aprecia que, del total de 48 trabajadores encuestados, 4 personas, equivalentes al 8,3 %, manifestaron estar “En desacuerdo”; seguidamente, 5 personas, que representaron el 10,4 %, señalaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, alcanzando un porcentaje acumulado de 18,8 %; posteriormente, 17 personas, correspondientes al 35,4 %, indicaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 54,2 %; finalmente, 22 personas, que constituyeron el 45,8 %, expresaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando el 100,0 % del total válido. En conjunto, 39 de los 48 encuestados, es decir, el 81,2 %, adoptaron una postura favorable respecto a que la falta de correspondencia entre el título notarial y la realidad jurídica debilita la presunción de veracidad registral, lo que permite inferir una tendencia mayoritaria a reconocer el impacto de dicha discordancia en la solidez de la confianza registral.

Tabla 13. *El principio de buena fe registral protege al tercero que adquiere confiando en la exactitud del registro.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	1	2,1	2,1	2,1
	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	2	4,2	4,2	6,3
	De acuerdo	16	33,3	33,3	39,6
	Totalmente de acuerdo	29	60,4	60,4	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 13. *El principio de buena fe registral protege al tercero que adquiere confiando en la exactitud del registro.*



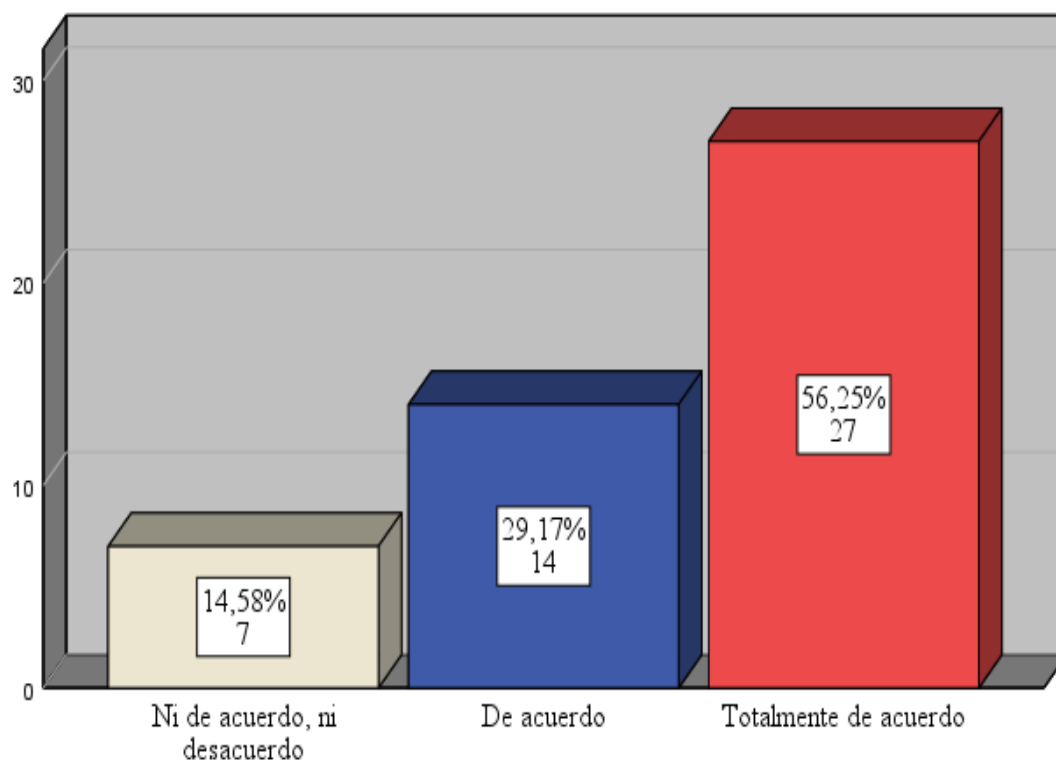
Interpretación:

Al examinar la Tabla 13 se advierte que, de los 48 trabajadores encuestados, 1 persona, equivalente al 2,1 %, manifestó estar “En desacuerdo”; seguidamente, 2 personas, que representaron el 4,2 %, señalaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”, alcanzando un porcentaje acumulado de 6,3 %; posteriormente, 16 personas, correspondientes al 33,3 %, indicaron estar “De acuerdo”, elevando el porcentaje acumulado a 39,6 %; finalmente, 29 personas, que constituyeron el 60,4 %, expresaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando el 100,0 % del total válido. En conjunto, 45 de los 48 encuestados, es decir, el 93,7 %, adoptaron una postura favorable respecto a que el principio de buena fe registral protege al tercero que adquiere confiando en la exactitud del registro, lo que permite inferir una aceptación ampliamente mayoritaria de este principio como mecanismo de tutela de la seguridad jurídica registral.

Tabla 14. *La rectificación posterior de la calidad del bien no debería perjudicar los derechos del tercero registral de buena fe.*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	7	14,6	14,6	14,6
	De acuerdo	14	29,2	29,2	43,8
	Totalmente de acuerdo	27	56,3	56,3	100,0
	Total	48	100,0	100,0	

Figura 14. *La rectificación posterior de la calidad del bien no debería perjudicar los derechos del tercero registral de buena fe.*



Interpretación:

En términos generales, al analizar la Tabla 14 se observa que, del total de 48 trabajadores encuestados, 7 personas, equivalentes al 14,6 %, manifestaron estar “Ni de acuerdo, ni en desacuerdo”; seguidamente, 14 personas, que representaron el 29,2 %, señalaron estar “De acuerdo”, alcanzando un porcentaje acumulado de 43,8 %; finalmente, 27 personas, correspondientes al 56,3 %, indicaron estar “Totalmente de acuerdo”, completando el 100,0 % del total válido. En conjunto, 41 de los 48 encuestados, es decir, el 85,5 %, adoptaron una postura favorable respecto a que la rectificación posterior de la calidad del bien no debería perjudicar los derechos del tercero registral de buena fe, lo que permite inferir una marcada tendencia a priorizar la protección del tercero en el marco de la seguridad jurídica registral.

4.3. PRUEBAS ESTADÍSTICAS - COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Tabla 15. *Prueba de normalidad de las variables*

Pruebas de normalidad						
	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
VI	,218	48	,000	,893	48	,000
VD	,168	48	,002	,881	48	,000

Nota: IBM SPSS versión 31

Interpretación:

Cabe precisar que la prueba de normalidad es para determinar si se empleará una estadística paramétrica o no paramétrica, para comprobar la hipótesis y también para verificar si la muestra ha sido extraída de una población con una distribución normal o no.

En la Tabla 15, en primer orden se presentan las abreviaciones propias de la tabla de normalidad, por lo que, es relevante comprenderlas, la abreviación gl significa grado de libertad (conjunto de valores que se dan de forma arbitraria o no), como nota fue insertado por el matemático Fisher. Cuando el $gl \leq 50$, pertenece a la prueba de normalidad Shapiro-Wilk, mientras que, cuando el $gl > 50$, pertenece a la prueba de normalidad Kolmogorov-Smirnov^a. Otra de las abreviaciones que se

observa es el Sig., que es el nivel de significancia p valor, cuando la Sig. es < 0.05 (margen de error), la distribución no es normal y cuando Sig. es > 0.05 , la distribución es normal.

En ese entender, como se proyecta en la tabla, en el estudio, la muestra fue de 48 trabajadores de la oficina registral de Tacna, por ende, aplicó la prueba de Shapiro-Wilk, e indica que el grado de significancia para la variable independiente (sig, =.000) y para la variable dependiente (sig, =.000), ambas menor a 0,005, por lo que, ambas variables no tienen una distribución normal. En consecuencia, se aplicó la prueba estadística no paramétrica de correlación de Rho de Spearman.

4.3.1. Prueba de la primera hipótesis específica

H0: No existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquiriente en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024

H1: Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquiriente en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024

Tabla 16. Prueba de la primera hipótesis específica

Correlaciones				
		VI. Rectificación D1. Debida de la calidad del diligencia del bien adquiriente		
Rho de Spearman	de VI.	Coeficiente de	1,000	,518**
	Rectificación	correlación		
	de la calidad	Sig. (bilateral)	.	,000
	del bien	N	48	48
	D1. Debida	Coeficiente de	,518**	1,000
	diligencia del	correlación		
	adquiriente	Sig. (bilateral)	,000	.
		N	48	48

Nota: IBM SPSS versión 31

Interpretación:

De acuerdo a lo proyectado en la Tabla 16, se observa que, tras aplicar la prueba de correlación Rho de Spearman, se obtuvo un coeficiente de correlación de ,518** entre la variable rectificación de la calidad del bien y la dimensión debida diligencia del adquirente, con un nivel de significancia bilateral $p = ,000 < 0,05$ y un tamaño muestral de $N = 48$; por lo tanto, conforme a la regla de decisión, se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, evidenciándose que sí existe una relación significativa entre ambas. Asimismo, dado que el coeficiente ,518 es positivo, la relación es directa y de magnitud moderada, lo que implica que a mayor rectificación de la calidad del bien, mayor es la debida diligencia del adquirente; en consecuencia, se infiere que el fortalecimiento de los criterios de rectificación se asocia con un incremento en las exigencias o manifestaciones de diligencia por parte del adquirente dentro del ámbito registral.

4.3.2. Prueba de la segunda hipótesis específica

H0: No existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024

H1: Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024

Tabla 17. Prueba de la segunda hipótesis específica

Correlaciones				
		VI.	D2. Confiabilidad	
		Rectificación de la información	de la calidad presentada por las	
		del bien	partes y la notaría	
Rho de VI.	Coeficiente de	1,000	,376**	
Spearman Rectificación de	correlación	.	,009	
la calidad del	Sig. (bilateral)	48	48	
bien	N			

D2. Confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría	Coeficiente de	,376**	1,000
	correlación		
	Sig. (bilateral)	,009	.
	N	48	48

Nota: IBM SPSS versión 31

Interpretación:

En relación con la prueba de la segunda hipótesis específica, al aplicar el coeficiente Rho de Spearman se obtuvo una correlación de ,376** entre la variable rectificación de la calidad del bien y la dimensión confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría, con un nivel de significancia bilateral $p = ,009 < 0,05$ y un tamaño muestral de $N = 48$; en consecuencia, conforme a la regla de decisión, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, evidenciándose la existencia de una relación estadísticamente significativa entre ambas.

Asimismo, dado que el coeficiente es positivo (,376), la relación es directa y de magnitud baja a moderada, lo que significa que, a medida que se fortalece o incrementa la rectificación de la calidad del bien, también tiende a incrementarse la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría; por tanto, se infiere que una actuación más rigurosa en la rectificación se asocia con mayores niveles de confianza en la información que sustenta el acto registral.

4.3.3. Prueba de la tercera hipótesis específica

H0: No existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024

H1: Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024

Tabla 18. *Prueba de la tercera hipótesis específica*

Correlaciones					
		VI. Rectificación de la calidad del bien			
		D3. Protección al tercero de buena fe			
Rho de Spearman	de VI. Rectificación de la calidad del bien	Coeficiente de correlación	de	1,000	,614**
		Sig. (bilateral)		.	,000
		N		48	48
	D3. Protección al tercero de buena fe	Coeficiente de correlación	de	,614**	1,000
		Sig. (bilateral)		,000	.
		N		48	48

Nota: IBM SPSS versión 31

Interpretación:

En cuanto a la prueba de la tercera hipótesis específica, al aplicar el coeficiente Rho de Spearman se obtuvo una correlación de ,614** entre la variable rectificación de la calidad del bien y la dimensión protección al tercero de buena fe, con un nivel de significancia bilateral $p = ,000 < 0,05$ y un tamaño muestral de $N = 48$; en virtud de ello, siguiendo la regla de decisión estadística, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, confirmándose la existencia de una relación estadísticamente significativa entre ambas. Asimismo, dado que el coeficiente ,614 es positivo y supera el rango de ,60, se trata de una relación directa y de magnitud moderada a alta, lo que implica que a mayor nivel de rectificación de la calidad del bien, mayor es la protección al tercero de buena fe; en consecuencia, se infiere que una adecuada regulación y aplicación de la rectificación contribuye de manera importante al fortalecimiento de la tutela del tercero registral en el marco de la seguridad jurídica.

4.3.4. Prueba de la hipótesis general

H0: No existe relación significativa entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024

H1: Existe relación significativa entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024.

Tabla 19. *Prueba de la hipótesis general*

Correlaciones				
		VI. Rectificación de la calidad del bien D3. Buena fe registral en la compraventa de inmuebles		
Rho de Spearman	VI. Rectificación de la calidad del bien	Coefficiente de correlación	de 1,000	D3. Buena fe registral en la compraventa de inmuebles ,615**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	48	48
	D3. Buena fe registral en la compraventa de inmuebles	Coefficiente de correlación	de ,615**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	48	48

Nota: IBM SPSS versión 31

Interpretación:

En cuanto a la prueba de la hipótesis general, al aplicar el coeficiente Rho de Spearman se obtuvo una correlación de ,615** entre la variable rectificación de la calidad del bien y la variable buena fe registral en la compraventa de inmuebles, con un nivel de significancia bilateral $p = ,000 < 0,05$ y un tamaño muestral de $N = 48$; en consecuencia, conforme a la regla de decisión estadística, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, evidenciándose la existencia de una relación estadísticamente significativa entre ambas variables. Asimismo, dado que

el coeficiente ,615 es positivo y supera el umbral de ,60, la relación es directa y de magnitud moderada a alta, lo que significa que a mayores niveles de aplicación o presencia de la rectificación de la calidad del bien, mayores son los niveles de buena fe registral en la compraventa de inmuebles; por tanto, se infiere que el mecanismo de rectificación, lejos de debilitar el sistema, se vincula de manera importante con el fortalecimiento de la confianza y la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

4.4. DISCUSIÓN

OG. Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024.

En atención al objetivo general orientado a determinar si existió relación entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles en la Zona Registral N.º XIII – Tacna, 2024, los hallazgos descriptivos evidenciaron, en primer término, una percepción ampliamente favorable respecto a la relevancia jurídica de la correcta determinación de la calidad del bien. En la Tabla 1 se advirtió que 45 de los 48 trabajadores encuestados (93,8 %) manifestaron una posición favorable 32 personas (66,7 %) “Totalmente de acuerdo” y 13 personas (27,1 %) “De acuerdo”, sin registrarse respuestas en desacuerdo, lo que reflejó un consenso sólido en torno a que la determinación adecuada de la calidad del bien constituyó un presupuesto esencial para la legitimidad del derecho inscrito. En la misma línea, la Tabla 2 mostró que 44 de 48 encuestados (91,7 %) adoptaron una postura favorable frente a la afirmación de que la consignación errónea de un bien social como propio altera la estructura real de la titularidad registral, destacando 30 personas (62,5 %) “Totalmente de acuerdo” y 14 (29,2 %) “De acuerdo”, lo que permitió advertir una conciencia clara sobre el impacto jurídico de la inexactitud registral. Asimismo, la Tabla 3 reveló que 46 de los 48 participantes (95,8 %) coincidieron en que la rectificación exigió documentación fehaciente que acreditara la situación civil real al momento de la adquisición, sobresaliendo 34 personas (70,8 %) en la categoría “Totalmente de acuerdo”, configurándose así un amplio consenso sobre la necesidad de sustento probatorio riguroso. En cuanto a los presupuestos específicos de la rectificación, la

Tabla 4 indicó que 37 de 48 encuestados (77,1 %) consideraron determinante la presentación de la partida de matrimonio posterior al acto adquisitivo, aunque se observó una mayor dispersión de opiniones en comparación con tablas anteriores; mientras que la Tabla 5 evidenció una posición mayoritariamente neutral (26 personas, 54,2 %) respecto a que la rectificación procediera únicamente bajo el supuesto allí planteado, lo que reflejó cautela interpretativa en torno a dicho requisito. Por su parte, la Tabla 6 mostró que 44 de los 48 encuestados (91,7 %) afirmaron que debía verificarse que el matrimonio se hubiera celebrado con anterioridad a la adquisición del predio, evidenciándose consenso respecto al elemento temporal; y la Tabla 7 señaló que 37 personas (77,1 %) coincidieron en que no resultaba procedente la rectificación cuando el predio fue adquirido a título gratuito, lo que demostró aceptación mayoritaria del criterio normativo aplicable. Complementariamente, la Tabla 8 reveló que 44 encuestados (91,7 %) consideraron que la correcta aplicación del artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios permitió que la rectificación cumpliera una función correctiva sin afectar la seguridad jurídica registral, consolidándose la percepción de que este mecanismo no erosionó la estabilidad del sistema.

Respecto de la buena fe registral y sus dimensiones, los resultados también evidenciaron tendencias favorables. En la Tabla 9, 39 de los 48 encuestados (81,3 %) reconocieron que la buena fe del adquirente se configuró cuando este confió razonablemente en la información registral; la Tabla 10 mostró que 28 personas (58,3 %) consideraron que la diligencia del adquirente se limitó al examen de la partida y sus asientos vigentes, aunque con una presencia significativa de posiciones neutrales; la Tabla 11 indicó que 42 encuestados (87,5 %) afirmaron que la información consignada en los instrumentos notariales incidió directamente en la formación de la confianza registral; y la Tabla 12 evidenció que 39 personas (81,2 %) reconocieron que la discordancia entre título notarial y realidad jurídica debilitó la presunción de veracidad registral. Finalmente, la Tabla 13 mostró que 45 de los 48 encuestados (93,7 %) respaldaron el principio de buena fe registral como mecanismo de protección del tercero, y la Tabla 14 reveló que 41 personas (85,5 %) consideraron que la rectificación posterior de la calidad del bien no debió

perjudicar los derechos del tercero registral de buena fe. En conjunto, estos hallazgos descriptivos permitieron advertir una tendencia ampliamente mayoritaria a reconocer tanto la importancia técnica de la rectificación de la calidad del bien como la centralidad de la buena fe registral en la compraventa de inmuebles, configurando así un escenario empírico coherente para el análisis correlacional del objetivo general planteado.

Ahora bien, es menester traer a colación estudios sobre la materia, en el ámbito nacional, los aportes doctrinarios recientes permiten comprender que la rectificación de la calidad del bien no constituye un acto aislado, sino un mecanismo correctivo inserto en la lógica de protección de la seguridad jurídica registral. En esa línea, Vilchez (2024) sostiene que, conforme al artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la rectificación es jurídicamente viable cuando uno de los cónyuges inscribe como propio un bien que por mandato legal tiene la condición de social, procediendo a instancia del cónyuge no interviniente o sus sucesores, con la acreditación de la partida de matrimonio correspondiente. Se vincula con lo establecido por el VIII Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema, que realizó una interpretación sistemática del artículo 315 del Código Civil dentro de los principios del derecho de familia, señalando que la disposición o gravamen de bienes sociales exige la participación conjunta de ambos cónyuges, ya que el patrimonio familiar es de gestión compartida; en esa misma línea, el artículo 313 del Código Civil confirma que la administración del patrimonio social corresponde a ambos, lo que evidencia que su manejo no es individual, sino conjunto, sustentándose esta exigencia en la protección del interés familiar y en el principio de igualdad entre los cónyuges como garantía de una adecuada administración de los bienes comunes.

A partir de dicha interpretación, el Pleno Casatorio analizó las consecuencias jurídicas del acto de disposición realizado por uno solo de los cónyuges. Una primera posición sostiene que dicho acto es nulo por falta de manifestación de voluntad, ya que la voluntad concurrente de ambos cónyuges forma parte de la estructura del acto jurídico; en tal caso, la nulidad se sustentaría en el artículo 219 inciso 1 del Código Civil. Asimismo, se argumenta que el acto

resulta jurídicamente imposible cuando no se cumple la exigencia de intervención conjunta prevista en el artículo 315 del Código Civil, lo que podría configurar una causal de nulidad conforme al artículo 140 inciso 2 y al artículo 219 inciso 3 del Código Civil. En esa misma línea, se sostiene que la infracción del citado artículo 315 implica la vulneración de una norma imperativa de orden público, Ello conlleva la nulidad del acto jurídico conforme al artículo 219 inciso 8 y al artículo V del Título Preliminar del Código Civil, en tanto la regulación del patrimonio familiar busca proteger a la familia como institución jurídica, principio reconocido en el artículo 4 de la norma suprema.

No obstante, la doctrina también ha planteado otras alternativas interpretativas. Una segunda postura sostiene que el acto sería anulable, permitiendo al cónyuge que no intervino impugnarlo o confirmarlo posteriormente, conforme a los artículos 230 y 231 del Código Civil, que regulan la confirmación de los actos anulables. Finalmente, una tercera posición considera que el problema no es de invalidez sino de ineficacia por falta de legitimación, ya que el cónyuge que actúa individualmente carece de facultad suficiente para disponer del patrimonio común. Desde esta perspectiva, el supuesto se aproxima al régimen de la representación sin poder, previsto en los artículos 161 y 162 del Código Civil, en cuyo caso el acto puede ser posteriormente ratificado por el cónyuge que no intervino. Asimismo, esta tesis ha sido comparada con la venta de bien ajeno, regulada en los artículos 1539 y 1540 del Código Civil, dado que quien dispone del bien actúa sin ostentar plenamente la titularidad sobre el patrimonio social.

Asimismo, Vilchez concluye que la rectificación no neutraliza los efectos de una eventual nulidad ni afecta actos anteriores válidamente celebrados, lo que revela que su finalidad no es desestabilizar el tráfico jurídico, sino restituir la coherencia entre realidad jurídica y asiento registral. Por su parte, Morales (2018) advierte que el modelo consensualista adoptado por el ordenamiento peruano inspirado en el sistema francés privilegia el consentimiento como modo de transferencia, pero genera escenarios de inseguridad al prescindir de mecanismos efectivos de publicidad; en consecuencia, la inscripción se erige como el verdadero instrumento que otorga oponibilidad erga omnes y consolida la protección del

adquirente. Desde esta perspectiva, la rectificación registral no debilita la buena fe, sino que la fortalece, en la medida en que depura la información publicitada y reduce la incertidumbre sobre la titularidad y las cargas del inmueble, reforzando la función garantista del registro frente a terceros.

En el plano internacional, Herrera (2021) enfatiza que el Registro Público, como órgano de la administración, cumple una función estructural en la tutela de la seguridad jurídica y en la protección del adquirente de buena fe, en tanto publicita la constitución, transmisión y gravamen de derechos reales, dotando de eficacia y legitimidad a las titularidades inscritas. Su análisis del sistema constitutivo resalta que la inscripción no es meramente declarativa, sino elemento esencial para la existencia y eficacia del derecho, lo que evidencia la íntima conexión entre publicidad registral y confianza legítima. Asimismo, advierte que la ausencia de controles rigurosos y sanciones efectivas propicia prácticas irregulares que erosionan la credibilidad institucional, de allí que la transparencia y la rendición de cuentas sean condiciones indispensables para preservar la buena fe pública. En similar orientación, Villacís (2020) destaca la necesidad de procedimientos estandarizados de rectificación, alejados de la discrecionalidad del registrador, a fin de evitar afectaciones indebidas a los derechos reales y garantizar el principio de publicidad. Señala además que la rectificación permite subsanar errores que obstaculizan el ejercicio pleno del dominio, corrigiendo inconsistencias como la omisión de un cónyuge en la inscripción o la indebida determinación de cuotas, situaciones que guardan directa relación con la problemática de la calidad del bien. En conjunto, estos trabajos coinciden en que la rectificación registral, lejos de ser un factor de inestabilidad, constituye una herramienta de saneamiento que robustece la seguridad jurídica y legitima la protección del tercero adquirente, siempre que se ejecute bajo parámetros normativos claros y con respeto al principio de publicidad.

En síntesis, los resultados estadísticos obtenidos, en concordancia con la doctrina nacional e internacional analizada, permiten ratificar que existe una relación directa y estadísticamente significativa entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles en la Zona Registral N.º XIII – Tacna; en efecto, una actuación rectificadora jurídicamente

fundamentada y formalmente adecuada contribuye a depurar la información registral, fortalecer la publicidad y consolidar la confianza legítima del tercero adquirente, configurándose así un vínculo positivo entre ambos constructos.

OE1. Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquirente en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024

En relación al precedente objetivo, los hallazgos evidenciaron una tendencia mayoritaria a reconocer el rol central de la información registral en la configuración de la buena fe y en la delimitación del estándar de diligencia exigible al adquirente. En efecto, conforme a los resultados consignados en la Tabla 9, del total de 48 trabajadores encuestados, 26 personas (54,2 %) manifestaron estar “Totalmente de acuerdo” y 13 (27,1 %) “De acuerdo” con la afirmación de que la buena fe del adquirente se configuraba cuando este confiaba razonablemente en la información que emanaba del Registro de Predios, lo que representó un 81,3 % de respuestas favorables. En contraste, solo 3 personas (6,3 %) expresaron estar en desacuerdo y 6 (12,5 %) adoptaron una posición neutral. Estos resultados permitieron advertir que, dentro de la muestra analizada, existió un reconocimiento ampliamente mayoritario del principio de confianza registral como elemento estructural de la buena fe objetiva en el tráfico inmobiliario, reafirmandose la idea de que el Registro constituyó la fuente primaria de cognoscibilidad jurídica para el adquirente.

Por su parte, la Tabla 10 mostró una distribución más matizada respecto al alcance de la diligencia exigible. Si bien 18 encuestados (37,5 %) señalaron estar “De acuerdo” y 10 (20,8 %) “Totalmente de acuerdo” con que la diligencia del adquirente se limitaba al examen de la partida registral y sus asientos vigentes — alcanzando un 58,3 % de postura favorable—, se observó también un porcentaje significativo de respuestas neutrales (15 personas, 31,3 %) y un 10,4 % en desacuerdo. Este comportamiento porcentual evidenció que, aunque predominó la inclinación hacia una concepción formal o registral de la diligencia, no existió un consenso tan sólido como en la variable anterior, lo que sugirió la coexistencia de criterios que podrían entender la diligencia como un deber más amplio que el mero examen documental. En conjunto, los hallazgos descriptivos reflejaron que la

mayoría de los encuestados reconoció tanto la centralidad de la información registral para la configuración de la buena fe como la relevancia del examen de la partida registral en la actuación diligente del adquirente, configurando así un marco empírico coherente para analizar la relación entre la rectificación de la calidad del bien y el estándar de diligencia exigible en el ámbito de la compraventa inmobiliaria.

Ahora bien, es preciso traer a cita estudios previos sobre la problemática, En el plano nacional, los aportes de García (2021) resultaron particularmente pertinentes para interpretar los hallazgos obtenidos, en tanto su análisis evidenció que el modelo peruano de transferencia inmobiliaria sustentado en el artículo 949 del Código Civil ofrece una protección proporcional pero no plenamente robusta al adquirente si no se consolida mediante la inscripción registral. El autor advirtió que la ausencia de una exigencia constitutiva estricta favoreció escenarios de simulación, doble transferencia y otras prácticas ilícitas que afectan la confianza en el tráfico jurídico inmobiliario. En esa línea, sostuvo que el fortalecimiento del sistema registral y la promoción de la inscripción como práctica necesaria contribuyen a elevar los estándares de seguridad y previsibilidad, reduciendo el riesgo social derivado de la informalidad o del desconocimiento del derecho. Esta reflexión dialogó directamente con los resultados empíricos del estudio, pues el reconocimiento mayoritario de que la buena fe se configuraba a partir de la confianza razonable en la información registral evidenció que, en la práctica, el Registro de Predios operó como el eje estructurador de la diligencia del adquirente. Así, la rectificación de la calidad del bien no pudo entenderse como un acto meramente formal, sino como un mecanismo que incidió en la calidad y fiabilidad de la información que el adquirente debía examinar para cumplir con un estándar diligente.

Asimismo, García (2021) enfatizó que el sistema consensualista, inspirado en la tradición francesa, permitió la transferencia por el solo consentimiento, lo que debilitó la exigibilidad frente a terceros si no mediaba publicidad registral suficiente. Desde esta perspectiva, la diligencia del adquirente no se agotó en la mera voluntad contractual, sino que requirió un comportamiento activo orientado a

verificar la situación jurídica del inmueble en el Registro. En coherencia con ello, los resultados que mostraron una mayoría inclinada a considerar que la diligencia se vinculaba al examen de la partida registral reflejaron una internalización práctica de ese estándar formal de verificación. Sin embargo, la presencia de un sector neutral o discrepante también permitió advertir que, doctrinalmente, la diligencia pudo concebirse en un sentido más amplio que el simple examen documental, integrando elementos de análisis contextual o extrarregistral, lo cual mantuvo abierto el debate sobre el alcance real del deber de cuidado en la adquisición inmobiliaria.

En el ámbito internacional, García (2024) analizó las tensiones existentes entre el Código Civil y el Reglamento Hipotecario en relación con la actuación de los cónyuges sobre bienes gananciales, evidenciando contradicciones entre la naturaleza sustantiva del régimen económico matrimonial y la legitimación registral. El autor destacó que las exigencias documentales rigurosas para acreditar la privatividad, así como las limitaciones interpretativas en los denominados negocios complejos, generaron incertidumbre práctica y afectaron la previsibilidad del sistema. Estas conclusiones resultaron relevantes para la investigación, pues mostraron que cuando la información sobre la calidad del bien no se encuentra debidamente determinada o acreditada, se produce una tensión entre la realidad jurídica y la apariencia registral que compromete la seguridad de terceros. En consecuencia, la rectificación registral emergió como un instrumento técnico indispensable para alinear el asiento con la verdadera naturaleza del derecho, reduciendo márgenes de ambigüedad que podrían afectar la actuación diligente del adquirente.

En suma, tanto en el contexto nacional como en el comparado, los trabajos previos coincidieron en que la seguridad jurídica inmobiliaria dependió en gran medida de la calidad, coherencia y publicidad de la información registral. La rectificación de la calidad del bien, lejos de debilitar el sistema, se configuró como un mecanismo de saneamiento que fortaleció la confianza legítima y delimitó con mayor precisión el ámbito de diligencia exigible al adquirente. Así, los antecedentes doctrinales respaldaron la idea de que la debida diligencia no pudo desvincularse

de la claridad registral, y que cualquier inexactitud respecto de la naturaleza propia o social del bien incidió directamente en el estándar de cuidado exigible en la compraventa inmobiliaria.

En síntesis, en función de los resultados estadísticos obtenidos y del contraste con trabajos previos analizados, se afirma que existe una relación estadísticamente significativa entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquirente en la compraventa de inmuebles en la Zona Registral N.º XIII – Tacna, evidenciándose que a mayores niveles de depuración y corrección de la información registral correspondieron mayores niveles de exigencia y configuración del estándar diligente en la actuación del adquirente.

OE2. Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N.º XIII – Tacna, 2024

En atención al objetivo específico dos, los hallazgos evidenciaron una tendencia clara a reconocer la incidencia directa de los instrumentos notariales en la formación de la confianza registral. En efecto, conforme a la Tabla 11, de los 48 trabajadores encuestados, 31 (64,6 %) manifestaron estar “De acuerdo” y 11 (22,9 %) “Totalmente de acuerdo” con que la información consignada en los instrumentos notariales incidía directamente en la formación de la confianza registral, lo que representó un 87,5 % de postura favorable. En contraste, únicamente 2 personas (4,2 %) expresaron desacuerdo una de ellas en la categoría “Totalmente en desacuerdo” y 4 (8,3 %) adoptaron una posición neutral. Esta distribución porcentual permitió advertir que, dentro de la muestra analizada, existió una coincidencia ampliamente mayoritaria en reconocer que la calidad y veracidad de la información notarial constituyeron un presupuesto esencial para la consolidación de la seguridad jurídica registral. En otras palabras, la confianza en el asiento registral no se entendió como un fenómeno aislado, sino como el resultado de una cadena de producción jurídica en la que la actuación notarial desempeñó un rol estructural.

De igual forma, los resultados de la Tabla 12 reforzaron esta apreciación al evidenciar que 22 encuestados (45,8 %) estuvieron “Totalmente de acuerdo” y 17

(35,4 %) “De acuerdo” con que la falta de correspondencia entre el título notarial y la realidad jurídica debilitaba la presunción de veracidad registral, alcanzando en conjunto un 81,2 % de respuestas favorables. Solo 4 personas (8,3 %) manifestaron desacuerdo y 5 (10,4 %) se ubicaron en una posición neutral. Estos datos permitieron inferir que la mayoría de los participantes reconoció que cualquier discordancia entre lo declarado en el instrumento público y la situación jurídica real afectó directamente la solidez de la presunción de exactitud que ampara al registro. Desde una perspectiva técnica, ello implicó admitir que la confiabilidad del sistema registral no dependió exclusivamente del asiento en sí mismo, sino también de la coherencia material entre el título que le dio origen y la realidad jurídica subyacente.

En conjunto, se evidenciaron que la muestra percibió una conexión estrecha entre la calidad de la información presentada por las partes y formalizada por la notaría, y el nivel de confianza que podía proyectar el Registro de Predios. Así, la rectificación de la calidad del bien se comprendió no solo como un mecanismo correctivo posterior, sino como un instrumento que incidió directamente en la credibilidad del tráfico jurídico inmobiliario, en la medida en que permitió subsanar inconsistencias que, de mantenerse, habrían debilitado la presunción de veracidad registral.

Ahora bien, sobre la materia, es menester traer a colación antecedentes, a nivel nacional, los hallazgos obtenidos en la presente investigación dialogaron de manera consistente con el estudio desarrollado por Pantoja (2021), quien analizó la relación entre la regulación jurídica de los Registros Públicos y la rectificación de la sociedad de gananciales inscrita a mérito de títulos emitidos por COFOPRI, en supuestos donde se omitió a uno de los cónyuges. El autor concluyó que existió una relación positiva y estadísticamente significativa entre ambas variables, con un Rho de Spearman de 0,401 y un p value de 0,009, lo que permitió rechazar la hipótesis nula y confirmar que un marco normativo adecuado incide directamente en la eficacia de los mecanismos de rectificación y, por ende, en la seguridad jurídica del patrimonio familiar. Este antecedente resultó relevante para el Objetivo Específico 2, en la medida en que evidenció que la rectificación registral no es un acto

accesorio, sino un componente estructural del sistema de confiabilidad de la información inmobiliaria.

Desde la perspectiva doctrinal, la rectificación de la calidad del bien ha sido entendida como una manifestación del proceso evolutivo del derecho registral orientado a garantizar la concordancia entre la realidad extrarregistral y el contenido del asiento. No implicó una alteración sustancial del derecho previamente existente, sino su adecuación formal a la verdadera situación jurídica, permitiendo restablecer la coherencia del sistema. En ese sentido, su vinculación con el principio de legitimación registral recogido en el artículo 2013 del Código Civil resultó determinante, puesto que los asientos gozan de presunción de veracidad y legalidad mientras no se acredite su inexactitud mediante el procedimiento correspondiente. Cuando la calidad del bien fue incorrectamente consignada, dicha presunción pudo verse comprometida, afectando la confianza que terceros depositaron en la información registral.

Asimismo, el artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios estableció expresamente la posibilidad de rectificar la inscripción cuando un bien social fue indebidamente registrado como propio por uno de los cónyuges, exigiendo la acreditación del vínculo matrimonial y la intervención del cónyuge omitido o de sus sucesores. Esta previsión normativa confirmó que el legislador reconoció la necesidad de contar con mecanismos formales de corrección que permitan salvaguardar tanto el interés de los cónyuges como la confiabilidad del tráfico jurídico. En esa línea, Vélchez (2024) advirtió que la omisión de la calidad social no solo perjudica al cónyuge excluido, sino que también puede afectar a terceros que contratan basados en información registral inexacta, lo que incide directamente en la seguridad jurídica.

La doctrina también ha sostenido que la función del registro no se agota en la publicidad, sino que incorpora una dimensión garantista orientada a preservar la estabilidad y previsibilidad de las relaciones patrimoniales. Parafraseando a León Barandiarán, el registro no crea el derecho, sino que lo refleja; por ello, cualquier discordancia entre el contenido registral y la realidad jurídica debe ser corregida. Esta idea encuentra sustento incluso en el principio clásico *veritas est adaequatio*

rei et intellectus, trasladado al ámbito registral como la exigencia de adecuación entre el asiento y la realidad jurídica del bien. Bajo esta lógica, la rectificación de la calidad del bien no solo protege el patrimonio familiar en el régimen de sociedad de gananciales, sino que fortalece la confiabilidad de la información presentada por las partes y formalizada por la notaría, pues asegura que el título inscribible refleje con exactitud la verdadera naturaleza del derecho transmitido.

En consecuencia, los antecedentes revisados respaldaron la idea de que la confiabilidad de la información notarial y registral depende de la existencia de mecanismos eficaces de corrección. Cuando la calidad del bien fue indebidamente consignada, la confianza registral pudo verse debilitada; pero cuando se activó el procedimiento de rectificación conforme a ley, se restableció la coherencia del sistema y se consolidó la seguridad jurídica en las operaciones de compraventa inmobiliaria.

En atención a los resultados estadísticos obtenidos y al respaldo doctrinal y empírico de los estudios previos, se afirmó que existió una relación estadísticamente significativa entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles en la Zona Registral N.º XIII – Tacna, evidenciándose que la adecuada corrección de la información registral incidió positivamente en la solidez y credibilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

OE3. Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N.º XIII – Tacna, 2024.

Los hallazgos evidenciaron una tendencia ampliamente favorable hacia la tutela del tercero registral como eje estructural de la seguridad jurídica. Conforme a los resultados consignados en la Tabla 13, de los 48 trabajadores encuestados, 29 (60,4 %) manifestaron estar “Totalmente de acuerdo” y 16 (33,3 %) “De acuerdo” con que el principio de buena fe registral protege al tercero que adquiere confiando en la exactitud del registro, lo que representó un 93,7 % de respuestas favorables. Solo 1 persona (2,1 %) expresó estar en desacuerdo y 2 (4,2 %) adoptaron una posición neutral. Esta distribución porcentual permitió advertir un consenso casi

unánime respecto de la función garantista del principio de buena fe registral, entendido como un mecanismo que salvaguarda la confianza legítima del adquirente que se apoya en la información publicitada por el Registro de Predios.

Por su parte, los resultados de la Tabla 14 reforzaron esta percepción al evidenciar que 27 encuestados (56,3 %) estuvieron “Totalmente de acuerdo” y 14 (29,2 %) “De acuerdo” con que la rectificación posterior de la calidad del bien no debería perjudicar los derechos del tercero registral de buena fe, alcanzando en conjunto un 85,5 % de postura favorable. Un 14,6 % se mantuvo en posición neutral y no se registraron respuestas en desacuerdo. Estos datos permitieron inferir que la mayoría de los participantes consideró que, aun cuando se detecte una inexactitud en la calidad del bien y se proceda a su rectificación, dicha actuación no debería afectar los derechos previamente adquiridos por quien contrató confiando en la exactitud del asiento registral.

Los descritos resultados reflejaron que la muestra no solo reconoció la centralidad del principio de buena fe registral como instrumento de protección al tercero, sino que además priorizó la estabilidad de las situaciones jurídicas consolidadas frente a eventuales rectificaciones posteriores. Desde una perspectiva técnica, ello evidenció una clara orientación hacia la preservación de la confianza legítima como presupuesto de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, configurando un escenario empírico consistente para analizar la relación entre la rectificación de la calidad del bien y la tutela del tercero de buena fe en el marco del sistema registral.

Ahora bien, es menester traer a colación estudios sobre este fenómeno, en el ámbito nacional, los trabajos previos permitieron contextualizar los hallazgos empíricos dentro de una discusión jurídica más amplia sobre la tensión entre exactitud registral y protección de la confianza. En esa línea, Arellano (2024) analizó la autonomía de la voluntad de los cónyuges en el régimen de sociedad de gananciales frente a la prohibición de contratar prevista en el artículo 312° del Código Civil, evidenciando cómo determinadas restricciones normativas pueden impactar negativamente en la dinámica del tráfico patrimonial. A partir de una metodología dogmático-jurisprudencial y un análisis comparado con la legislación

española, el autor concluyó que la limitación excesiva de la capacidad dispositiva puede generar rigideces que afectan la circulación de bienes y la seguridad de las transacciones. Este planteamiento resulta pertinente para la presente investigación, en tanto revela que el sistema civil y registral debe procurar un equilibrio entre control de legalidad y fluidez del tráfico jurídico, evitando que mecanismos correctivos como las rectificaciones terminen debilitando la estabilidad de situaciones jurídicas consolidadas.

En el ordenamiento peruano, el principio de buena fe registral, previsto en el artículo 2014 del Código Civil, es un eje esencial del sistema registral, ya que protege al tercero que adquiere de buena fe y a título oneroso confiando en la veracidad del registro; así, su derecho se mantiene firme incluso si posteriormente el título del transferente es anulado, rescindido o resuelto por causas no reflejadas en los asientos registrales ni en los títulos archivados. Esta disposición refleja una opción legislativa clara: privilegiar la confianza en la publicidad registral como mecanismo de seguridad jurídica. La presunción de buena fe, que solo cede ante prueba en contrario, convierte al registro en una fuente institucionalizada de certeza, cuya información no solo orienta, sino que legitima jurídicamente las adquisiciones realizadas bajo su amparo.

La doctrina nacional ha sido consistente al reconocer esta función garantista. Rimascça (2015) sostuvo que la fe pública registral protege al tercero que contrata confiando en lo que el registro publicita, incluso cuando el derecho del transferente pierde eficacia con posterioridad, precisamente para evitar que el adquirente diligente soporte las consecuencias de vicios no cognoscibles. En similar sentido, Huerta (2013) enfatizó que el registro no se limita a informar, sino que produce un efecto legitimador que refuerza la estabilidad de las relaciones jurídicas. Desde esta perspectiva, la protección del tercero no es un privilegio arbitrario, sino una exigencia estructural del sistema para garantizar previsibilidad y confianza en el tráfico inmobiliario.

Ahora bien, la buena fe exigida por el artículo 2014 no se reduce a una convicción subjetiva, sino que constituye un estándar jurídico objetivo basado en el desconocimiento de circunstancias extrarregistrales relevantes. Torres (2007)

precisó que la protección decae cuando se acredita que el adquirente conocía la inexactitud del registro, lo que demuestra que el principio no ampara conductas negligentes o dolosas. A su vez, Morales (2011) sistematizó los requisitos para la operatividad de la fe pública registral: adquisición de un derecho real, buena fe, título oneroso, legitimación registral del transferente e inscripción del derecho por parte del adquirente. Solo la concurrencia de estos presupuestos justifica la tutela reforzada del tercero.

En consecuencia, los aportes doctrinales y normativos revisados coincidieron en que el sistema registral peruano ha optado por priorizar la estabilidad y la confianza en la publicidad frente a inexactitudes no publicitadas. Ello dialoga directamente con el problema de la rectificación de la calidad del bien: si bien la rectificación cumple una función correctiva indispensable para preservar la veracidad del registro, no puede desconocer derechos adquiridos por terceros que actuaron bajo una confianza legítima. Así, la discusión teórica respalda la idea de que la seguridad jurídica no solo se construye sobre la exactitud formal, sino también sobre la protección de expectativas legítimas generadas por el propio sistema registral.

En síntesis, desde el punto de vista estadístico, los resultados obtenidos permitieron ratificar que existió relación significativa entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles en la Zona Registral N.º XIII – Tacna; en efecto, el coeficiente Rho de Spearman evidenció una correlación positiva de magnitud considerable y con significancia bilateral inferior a 0,05, lo que confirmó la hipótesis planteada y demostró que ambas variables se encuentran asociadas dentro del comportamiento institucional analizado.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

PRIMERA: En cuanto al objetivo general, se concluye evidenciando una relación significativa entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, en la medida en que los indicadores estadísticos muestran comportamientos convergentes y consistentes entre ambas variables. En efecto, el 93,8 % de los encuestados reconoció que la correcta determinación de la calidad del bien es esencial para la legitimidad del derecho inscrito; el 95,8 % sostuvo que la rectificación exige documentación fehaciente; y el 91,7 % consideró que su correcta aplicación no afecta la seguridad jurídica. Paralelamente, el 93,7 % respaldó la función protectora de la buena fe registral y el 85,5 % afirmó que la rectificación no debe perjudicar al tercero de buena fe. Esta correspondencia porcentual elevada en ambas variables evidencia un patrón asociativo: donde se percibe mayor rigor técnico en la rectificación, también se percibe mayor solidez en la fe pública registral. Interpretativamente, ello sugiere que la depuración del contenido registral y la protección de la confianza no son fenómenos antagónicos, sino dimensiones que tienden a reforzarse mutuamente dentro del sistema. Así como en cualquier sistema de información la corrección oportuna fortalece la credibilidad de la fuente, en el ámbito registral la rectificación técnicamente sustentada consolida la legitimidad de la publicidad jurídica.

SEGUNDA: En relación, al primer objetivo específico, se concluye que existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquirente, evidenciada en la coherencia estadística entre la centralidad del registro y el estándar de conducta exigible. El 81,3 % reconoció que la buena fe se configura cuando el adquirente confía razonablemente en la información registral, mientras que el 58,3 % sostuvo que la diligencia se limita al examen de la partida y sus asientos vigentes, aunque con un 31,3 % de neutralidad que revela matices interpretativos. Esta asociación permite inferir que el estándar de diligencia está

estructuralmente vinculado al grado de claridad y exactitud del contenido registral. En términos sencillos pero técnicos: cuanto más preciso y correctamente depurado se encuentra el asiento —producto de mecanismos adecuados de rectificación—, más definido y objetivable resulta el parámetro para evaluar la conducta del adquirente. La rectificación, entonces, no amplía la carga diligente, sino que delimita con mayor nitidez el marco dentro del cual opera la buena fe objetiva.

TERCERA: En relación al segundo objetivo específico, se concluye que existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría, en tanto los datos revelan una convergencia significativa entre la percepción de consistencia informativa y la necesidad de corrección registral. El 87,5 % afirmó que la información notarial incide directamente en la formación de la confianza registral, y el 81,2 % reconoció que la discordancia entre título y realidad jurídica debilita la presunción de veracidad del registro. Este comportamiento porcentual permite interpretar que la rectificación aparece como mecanismo asociado a fallas previas en la cadena informativa. Dicho de otro modo, cuando la información que origina el asiento es sólida y coherente con la realidad, la rectificación pierde protagonismo; cuando existen inconsistencias, la rectificación se vuelve necesaria para restaurar la confianza institucional. La correlación, por tanto, evidencia que la calidad informativa y la dinámica de rectificación forman parte de un mismo circuito de credibilidad registral.

CUARTA: Finalmente, respecto al tercer objetivo específico, se concluye que existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe, sustentada en la alta convergencia de respuestas favorables en ambas dimensiones: el 93,7 % respaldó la protección del tercero que confía en el registro y el 85,5 % sostuvo que la rectificación posterior no debe perjudicar sus derechos. Esta coincidencia estadística revela que los encuestados no conciben la rectificación como un mecanismo que debilite la tutela del tercero, sino como un instrumento que debe operar dentro de límites que preserven la estabilidad de las situaciones jurídicas consolidadas. Interpretativamente, la asociación sugiere que la fortaleza del principio de buena fe impone parámetros a la rectificación, del mismo

modo que la rectificación técnicamente aplicada refuerza la legitimidad del sistema que protege al tercero. Ambas variables, lejos de excluirse, se encuentran interrelacionadas dentro de una lógica de equilibrio estructural del sistema registral.

5.2. Recomendaciones

PRIMERA: Se recomienda que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) implemente, mediante directiva interna, un checklist técnico obligatorio en la etapa de calificación registral, el cual deba incorporarse expresamente en la esquila de observación como ítem verificable y no como una mera presunción derivada del título presentado. Este protocolo de verificación debería exigir al registrador la contrastación expresa y documentada de determinados elementos relevantes, tales como: (i) la fecha de adquisición del inmueble, (ii) la fecha de celebración del matrimonio, (iii) el régimen patrimonial vigente entre los cónyuges y (iv) la manifestación notarial respecto de la calidad del bien. De esta manera, se fortalecería el control registral y se reducirían los riesgos de inscripción de actos que puedan afectar la correcta determinación de la naturaleza jurídica del bien dentro del régimen de sociedad de gananciales.

SEGUNDA: Se recomienda promover una modificación reglamentaria al artículo 15 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios para establecer de manera expresa que la rectificación de calidad del bien no tendrá efectos retroactivos frente a terceros adquirentes protegidos por el artículo 2014 del Código Civil, salvo prueba acreditada de mala fe.

TERCERA: Se recomienda impulsar un sistema de interoperabilidad que permita al registrador verificar electrónicamente el histórico del estado civil a la fecha exacta de adquisición del bien, no solo la situación actual.

CUARTA: Se recomienda emitir un precedente de observancia obligatoria (o lineamiento interpretativo institucional) que precise si la diligencia exigible al adquirente se agota en el examen de la partida registral o si incluye la revisión de títulos archivados cuando existan indicios objetivos de inexactitud.

5.3. Propuesta legislativa

I. PRESENTACIÓN

Yo, Claudia Lizeth Roque Calizaya, ciudadana peruana, en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, presento el siguiente Proyecto de Ley con el objeto de modificar el artículo 15 e incorporar el artículo 15-A al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, con el fin de fortalecer la eficiencia, certeza y seguridad jurídica en los procesos de rectificación de la calidad del bien inscrito. La presente iniciativa busca garantizar que las rectificaciones se realicen de manera ágil, rigurosa y equilibrada, protegiendo los derechos del tercero de buena fe y consolidando la confianza en el sistema registral como pilar del tráfico inmobiliario.

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente proyecto surge de la necesidad de optimizar la rectificación de la calidad del bien en la compraventa de inmuebles, asegurando que las modificaciones en los registros no generen perjuicio a terceros que han actuado de buena fe y confiado en la veracidad de los asientos registrales. Los hallazgos de la investigación en la Zona Registral N.º XIII – Tacna, 2024, revelaron que un 93,7 % de los participantes respaldó la idea de que la buena fe registral protege al tercero que adquiere confiando en la exactitud del registro, y que un 85,5 % consideró que la rectificación posterior del bien no debe afectar los derechos del adquirente de buena fe.

Estos resultados permiten inferir una correlación directa entre la correcta determinación de la calidad del bien y la consolidación de la fe registral: a mayor precisión y formalidad en la rectificación, mayor confianza y seguridad para los adquirentes, fortaleciendo la estabilidad de las transacciones inmobiliarias y evitando conflictos legales posteriores.

Asimismo, se identificó que la documentación probatoria exigida para la rectificación como partidas de matrimonio, constancias registrales y títulos notariales debe ser rigurosa y verificable, a fin de evitar errores que afecten tanto a la estructura real de la titularidad como a la credibilidad del registro. La experiencia práctica evidencia que la falta de regulación clara en estos supuestos genera

demoras, incertidumbre y riesgos para los terceros que actúan confiando en la información registral.

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL
ARTÍCULO 15 E INCORPORA EL ARTÍCULO
15-A AL REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES
DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Cómo dice	Cómo debe decir
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.	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, <i>o cuando en el asiento registral se hubiere consignado de manera incorrecta la naturaleza jurídica del bien, configurándose un error de concepto en la inscripción respecto de su condición de bien propio o social</i>, 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. <i>La rectificación no podrá afectar los derechos previamente adquiridos por terceros de buena fe</i>, quienes hayan confiado legítimamente en la información contenida en el registro. Para la rectificación del estado civil y los demás supuestos contemplados en este artículo, <u><i>será de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.</i></u> complementado con los criterios técnicos y jurídicos necesarios para garantizar la seguridad jurídica y la fe pública registral.

Cómo debe decir
Artículo 15-A.- Rectificación de casado a soltero Para la procedencia de la rectificación del estado civil casado a soltero, de uno de los titulares registrales y excluir al supuesto cónyuge que no participó en el acto adquisitivo, debe presentarse, certificados emitidos por el RENIEC, documento rectificatorio mediante el cual ambos titulares o sus sucesores, manifiesten su voluntad en el sentido que se excluya de la titularidad al supuesto cónyuge. El referido documento rectificatorio podrá estar constituido por escritura pública o documento privado con firmas legalizadas. Si se pretende rectificar solo el estado civil de los titulares, sin excluir a ninguno de los titulares, se requiere la declaración de los interesados, en escritura pública o en documento privado con firmas certificadas notarialmente, donde se consigne su estado civil correcto.

La modificación del artículo 15 sobre rectificación de la calidad del bien tiene por finalidad precisar el supuesto de inexactitud registral que se produce cuando un inmueble es inscrito como bien propio pese a corresponderle la calidad de bien social, especialmente cuando uno de los cónyuges declara un estado civil distinto al que realmente posee al momento de la adquisición del bien. En la regulación vigente, el supuesto se describe únicamente en función de la declaración incorrecta del estado civil, lo que ha generado interpretaciones amplias respecto de la naturaleza de la inexactitud registral. Por ello, la propuesta incorpora de manera expresa que la consignación incorrecta de la calidad del bien (propio o social) constituye un error de concepto en el asiento registral, al tratarse de una equivocada expresión de la naturaleza jurídica del derecho inscrito.

Asimismo, la modificación mantiene el mecanismo de rectificación previsto en la norma vigente, permitiendo que esta se realice mediante título otorgado por el cónyuge que no intervino o por sus sucesores, acompañado de la copia certificada de la partida de matrimonio, documento que permite verificar la existencia del vínculo matrimonial al momento de la adquisición del inmueble. Con ello se busca asegurar que la rectificación se sustente en documentación objetiva y verificable, evitando interpretaciones discrecionales en la calificación registral.

De igual manera, se introduce de forma expresa la regla de que la rectificación no puede afectar los derechos previamente adquiridos por terceros de buena fe, quienes han confiado legítimamente en la información contenida en el registro. Esta precisión refuerza el principio de seguridad jurídica y la protección de la fe pública registral, garantizando que la corrección de la calidad del bien no genere perjuicios a quienes han adquirido derechos confiando en la veracidad del asiento registral.

Finalmente, se mantiene la remisión al artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos, precisando que su aplicación deberá complementarse con criterios técnicos y jurídicos orientados a preservar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, asegurando que la rectificación de la calidad del bien se realice de manera clara, objetiva y compatible con los principios que rigen el sistema registral.

Asimismo, se propone la incorporación del artículo 15-A, referido a la rectificación del estado civil de casado a soltero, con la finalidad de brindar mayor seguridad jurídica en los casos donde uno de los titulares registrales fue consignado erróneamente como casado al momento de la adquisición del bien. Para excluir al supuesto cónyuge que no participó en el acto adquisitivo, se requerirá la presentación de certificados emitidos por el RENIEC y de un documento rectificatorio suscrito por ambos titulares o sus sucesores, mediante escritura pública o documento privado con firmas legalizadas, donde expresen su voluntad de efectuar dicha exclusión. Asimismo, cuando únicamente se busque corregir el estado civil sin modificar la titularidad registral, bastará la declaración de los interesados consignando su verdadero estado civil en escritura pública o documento privado con firmas certificadas notarialmente.

III. COSTO-BENEFICIO

Costo

- Necesidad de capacitación: Se requiere actualizar a los registradores y notarios sobre los nuevos criterios y procedimientos.
- Implementación administrativa: Adaptación de formularios y sistemas internos para registrar rectificaciones de manera estandarizada.

- Revisión documental adicional: Mayor exigencia en la presentación y verificación de documentos probatorios podría generar demoras iniciales, compensadas por la seguridad jurídica a largo plazo.

Beneficio

- Fortalecimiento de la seguridad jurídica: Al precisar los requisitos y condiciones para la rectificación, se protege al tercero de buena fe y se asegura la estabilidad de los derechos inscritos.
- Eficiencia administrativa: La modificación permitirá a los registradores actuar con criterios claros, reduciendo dilaciones en la rectificación y disminuyendo la carga procesal.
- Reducción de conflictos judiciales: La certeza sobre cuándo y cómo proceder con la rectificación disminuye la probabilidad de litigios entre partes y terceros.
- Confianza en el sistema registral: Garantiza que la fe pública registral se mantenga intacta, promoviendo la inversión y el tráfico jurídico inmobiliario.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adames, A. (2023). La seguridad jurídica. *Saber y justicia*. 1(23). 136-157. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9101298>
- Aguilar, B. (2016). *Tratado de derecho de familia*. Lima: Lex & Iuris.
- Amado, J. (1988). Las declaraciones de voluntad impropias en la teoría del acto jurídico. *THEMIS: Revista de Derecho* (10). 75-80. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10728/11215>
- Aranzamendi, L. (2010). *Investigación Jurídica*. GRIJLEY.
- Arata, R. (2017). *Rómulo Arata Solís analiza el principio de la fe pública registral*. <https://lpderecho.pe/romulo-arata-solis-analiza-principio-fe-publica-registral-entrevista/>
- Arellano, P. (2024). *Modificación del artículo 312 del Código Civil y la atribución de los pactos de atribución de ganancialidad*. [Tesis posgrado, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/13966/Arellano%20Rodriguez,%20Perla%20Lucia.pdf?sequence=12>
- Baena, G. (2014). *Metodología de la investigación*. Grupo Editorial Patria.
- Baena, G. (2017). *Metodología de la investigación*. Grupo Editorial Patria.
- Beaumont, R. (2013). *Derecho registral*. Gaceta Jurídica.
- Basilio, Z. (2024). *El Derecho Registral Peruano explicado a través de los principios registrales*. 1ª Ed. Gaceta Jurídica.
- Blanco, M. (2015). *Análisis de Derecho Comparado de los Sistemas Registrales en relación con el Sistema Guatemalteco*. [Tesis presentada para optar al grado académico de Licenciado en Derecho y los títulos profesionales de abogado y notario, Universidad del Istmo]. Repositorio Institucional. <https://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>
- Buleje, L. (2014). *Limitaciones a la manifestación de la voluntad en la elección: Del régimen patrimonial en el matrimonio en el Código Civil Peruano*. [Tesis de posgrado, Universidad Santiago Antúnez de Mayolo]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/947>

- Código Civil del Perú. Decreto Legislativo N.º 295, aprobado por Decreto Supremo N.º 126-83-EF. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Corte Suprema, Casación N° 1585-2020 Lima, 20 de noviembre de 2020. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Casacion-1585-2020-Lima-LPDerecho_.pdf
- Espinoza, J. (2008). La manifestación y la declaración de voluntad. *Revista Justicia y Derecho* 1 (2). <https://justiciayderecho.org.pe/revista2/index1.html>
- Fernández, G. (2016). La disposición de bienes conyugales. Reflexiones sobre dos instituciones encontradas: la nulidad y la ineficacia sobre la venta de bienes conyugales. Ponencia amicus curiae del VIII Pleno Casatorio. Actualidad Civil 19. 24 - 39. <https://www.gacetajuridica.com.pe/docs/VIIIPLENOCASATORIO.pdf>
- Gallo, C. (2022). *Régimen de sociedad de gananciales y la disposición de los bienes sociales sin autorización de uno de los cónyuges en Huacho - año 2018*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.14067/7162>
- García, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble*. [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1145/Garcia%20Cabrera%2C%20Andres.pdf?isAllowed=y&sequence=1>
- García, F. (2005). *El acto jurídico según el Código Civil peruano: Curso teórico, histórico y comparativo*. Fondo Editorial: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- García, M. (2024). La inscripción registral de bienes inmuebles en sociedad de gananciales. [Tesis posgrado, Universidad de Murcia]. Repositorio Institucional. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=328291>
- González, C. (2017). *Acto jurídico: Manual Autoformativo Interactivo*. Editorial Universidad Continental. <https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/4262>

- González, K. (2014). *Reformas a la Ley de Registros permitiendo que el registrador de la propiedad se excuse en inscripciones a su nombre y de sus familiares*. [Tesis previa a optar por el título de Abogado, Universidad Nacional de Loja]. Repositorio Institucional. <https://dspace.unl.edu.ec/items/7638920b-1ffb-4873-a9f6-760d41461a23>
- Guevara, F. (2022). *El VIII Pleno Casatorio Civil: El perjuicio al adquirente de buena fe con el fallo de nulidad en el acto de disposición de bienes sociales por un solo de los cónyuges*. [Tesis de pregrado, Universidad Privada del Norte]. <https://hdl.handle.net/11537/32674>
- Guidotti-Rauch, B. (2024). Fe Pública Registral en el ordenamiento jurídico Chileno, consideraciones sobre su existencia y vigencia. *Revista Chilena de Derecho Privado*. (43). 57-86. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9953224.pdf>
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la Investigación: las rutas, cuantitativa, cualitativa y mixta*. Editorial Mc Graw Hill educación <http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/handle/54000/129>
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. (2010). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill.
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill.
- Hernández, S. (2022). Aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, (42). 147-177. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/7610>
- Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C. (2020). *Metodología de la Investigación: las rutas, cuantitativa, cualitativa y mixta*. Editorial Mc Graw Hill educación https://scholar.google.es/citations?view_op=view_citation&hl=es&user=kULnhl0AAAAJ&citation_for_view=kULnhl0AAAAJ:dhFuZR0502QC
- Herrera, H. (2021). *La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán*. [Tesis de maestría,

- Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo]. Repositorio Institucional. http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/jspui/handle/DGB_UMICH/3640?locale=en
- Herrera, M. (2024). La inscripción constitutiva en el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano. *Lex*. (33). 209-230. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9653838.pdf>
- Huerta, O. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Huerta, O. (2023). *Comentarios al Reglamento de inscripciones del Registro de Predios*. Grijley.
- Madrid, V. (2018). *El régimen de la ineficacia en sentido estricto: Análisis de los supuestos de resolución en el código civil peruano*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/13599>
- Maya, C. (2020). La cláusula resolutoria expresa en la jurisprudencia del Tribunal Registral peruano. *Derecho y Cambio social*. (60). 370-442. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7524990.pdf>
- Mendoza, R. (2015). *Tendencias sobre la disposición de bien inmueble y parte de la sociedad de gananciales sin intervención de ambos cónyuges*. [Tesis de maestría, Universidad Andina “Néstor Cáceres Velásquez”]. Repositorio Institucional. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UANT_a13ae3367e730cc992edae1ebc8eb522
- Morales, N. (2018). *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente*. [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/614>
- Morales, R. (2011). *El Principio de la Fe Pública Registral como instrumento de los estafadores inmobiliarios*. en: <http://www.enfoquederecho.com/2011/08/19/el-principio-de-la-fe-publica-registral-como-instrumento-de-los-estafadores-inmobiliarios/>

- Nomura, T. (2019). *Fundamentos jurídicos para que la pretensión de nulidad del acto jurídico deba ser imprescriptible en el ordenamiento jurídico peruano* [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/4711>
- Otarola, Y. (2022). La descripción del inmueble y la discordancia registral. *Revista chilena de derecho y ciencia política*. 13(1). https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0719-21502022000100009&script=sci_arttext
- Pantoja, W. (2021). *Regulación jurídica de los Registros Públicos y rectificación de la sociedad de gananciales inscritos a mérito de los títulos de propiedad emitidos por la COFOPRI donde se omitió a uno de los cónyuges, en la zona registral de Ayacucho, 2020*. [Tesis posgrado, Universidad Alas Peruanas]. Repositorio Institucional. https://repositorio.uap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12990/14286/Tesis_regulaci%C3%B3n_jur%C3%ADdica_registros_p%C3%BAblicos_rectificaci%C3%B3n_sociedad_gananciales_inscritos_m%C3%A9rito_t%C3%ADtulos_propiedad_emitidos_COFOPRI_c%C3%B3nyuges_zona_registral_Ayacucho.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pasco, A. (2020). *Fe pública registral*. 1. Ed. Gaceta Jurídica S.A.
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 28 y 29 de abril de 2022. https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/PLENO%20JURISDICCIONAL%20CIVIL%20&%20PROCESAL%20CIVIL%202022_LALEY.pdf
- Quiroz, F. (2016). *La aplicación de la conversión material del negocio jurídico nulo en las decisiones judiciales en el Perú*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Cajamarca]. <http://hdl.handle.net/20.500.14074/1253>
- Reyes, J. (2021). *VIII Pleno Casatorio Civil: Problemas, y reflexiones en torno a la nulidad del acto jurídico*. [Tesis de postgrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/21930>
- Rimascca, Á. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica

- Rojas, M. y Bonett, M. (2013). Fraude en la disposición o gravamen de bienes de la sociedad conyugal. *Revista Vox Juris*. 25 (1). 111-120.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5171132.pdf>
- Roque, L. (2008). Teoría del acto jurídico y concepto del negocio jurídico. *Revista oficial del Poder Judicial* (2). 57-74.
<https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/148/210>
- Sánchez, A. (2015). *Principios de funcionamiento del Registro del Estado Civil en Cuba. [Trabajo de diploma en opción del título de licenciado en Derecho, Universidad de Holguín]*. Repositorio Institucional.
<https://lpderecho.pe/principio-fe-publica-registral-derecho-civil/>
- Sánchez, M. (2021). Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (2020). *Anuario de Derecho concursal*. (53). 621-658.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7936812>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP. (2013). Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Resolución N.º 097-2013-SUNARP/SN). <https://www.sunarp.gob.pe/normas-legales/>
- Toralva, A. (2021). *¿Qué sucede luego de qué un acto jurídico nulo, anulable o ineficaz ingresa al Registro de Predios?: La transferencia de bien inmueble*. [Tesis de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional.
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/22072>
- Torres, F. (2007). Principios Registrales. *Derecho y Cambio Social*, 4(9).
- Valer, K. (2019). *Interpretación del acto jurídico, 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de las Américas].
<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/483>
- Vargas, M. (2018). El tratamiento jurídico de la ineficacia en la disposición unilateral de bienes de la sociedad conyugal a puertas del Octavo Pleno Casatorio Civil. *Revista Ius Et Veritas*. (86). 86-105.
<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201801.006>
- Varsi, E. y Santillán, R. (2021). Manifestación de voluntad de las personas con discapacidad en la teoría general del acto jurídico y la nueva perspectiva

basada en los apoyos. Un estudio de derecho peruano. *Actualidad Jurídica Iberoamericana* (14). 1060-1081.

<https://hdl.handle.net/20.500.12724/12640>

Vásquez, E. (2019). *Fundamentos jurídicos para declarar nulos los actos de disposición unilateral de una sociedad de gananciales en la transferencia de bienes inmuebles en el sistema jurídico civil peruano*. [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo].
<https://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/891>

Vilchez, M. (2024). *Rectificación de la calidad del bien y la declaración de nulidad conforme a las disposiciones del VIII Pleno Casatorio Civil*. [Tesis de licenciatura, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional.
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/12764/Vilchez%20Yovera%2C%20Marian%20Rosa.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

Villacís, N. del C. (2020). *La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Institucional.
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/14133>

La presente encuesta forma parte de una investigación denominado “RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII – TACNA, 2024”.

Agradezco de antemano su gentil participación y colaboración con el desarrollo del presente estudio.

1	2	3	4	5
Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo, ni desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo

		1	2	3	4	5
VI: RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN						
DIMENSIÓN X1: TIPO DE CALIDAD DEL BIEN						
1	La correcta determinación de la calidad del bien constituye un presupuesto esencial para la legitimidad del derecho inscrito.					
2	La consignación errónea de un bien social como propio altera la estructura real de la titularidad registral.					
DIMENSIÓN X2: DOCUMENTACIÓN PRESENTADA						

11	La información consignada en los instrumentos notariales incide directamente en la formación de la confianza registral.					
12	La falta de correspondencia entre el título notarial y la realidad jurídica debilita la presunción de veracidad registral.					
DIMENSIÓN Y3: PROTECCIÓN AL TERCERO DE BUENA FE						
13	El principio de buena fe registral protege al tercero que adquiere confiando en la exactitud del registro.					
14	La rectificación posterior de la calidad del bien no debería perjudicar los derechos del tercero registral de buena fe.					

ANEXO B: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO RECOLECTOR DATOS

Tacna, 28 de Enero de 2026

CARTA N°01-2026-CLRC

Señor:

ABG. FERNANDO RAFAEL CHÁVEZ GUIBOVICH**Registrador Público de la Zona Registral N° XIII de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**

Presente. -

ASUNTO: SOLICITO VALIDAR INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y, a la vez, manifestarle que, en atención a su reconocida trayectoria profesional en el ámbito del derecho registral, me permito solicitarle su valiosa colaboración en calidad de experto, a fin de validar el instrumento recolector de datos denominado **"CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"**

El referido instrumento será aplicado durante la ejecución del proyecto de tesis titulado **"RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"**, en mi condición de Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann.

La validación solicitada tiene fines exclusivamente académicos, realizándose a título personal, y consiste en la revisión de la matriz de consistencia y del cuestionario adjunto, debiendo marcar con una (X) un solo casillero en el formato de validación correspondiente, de acuerdo con su criterio profesional.

Agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente y reiterando los sentimientos de mi especial consideración, quedo de usted.

Atentamente,


Bach. Claudia Lizeth Roque Calizaya
DNI 70971597

Adjunto:

- Matriz de consistencia
- Formato para validación de instrumento recolector de datos
- Instrumento recolector de datos


FERNANDO R. CHÁVEZ GUIBOVICH
Registrador Público
Zona Registral N° XIII Tacna

**FORMATO PARA LA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS
POR EL JUICIO DEL EXPERTO**

I. DATOS GENERALES

Nombres y apellidos del experto : FERNANDO RAFAEL CHAVEZ GUIBovich

Institución donde labora : SUNARP - ZONA REGISTRAL N° XIII

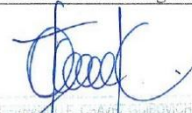
El llenado del presente formato tiene como finalidad la validación del Instrumento Recolector de datos denominado: "CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"

II. INDICADORES A VALIDAR

1	2	3	4	5
Deficiente	Regular	Aceptable	Bueno	Muy bueno

INDICADOR	CRITERIO	ESCALA DE VALORACIÓN				
		1	2	3	4	5
Claridad	El lenguaje utilizado en el instrumento es claro, sencillo, apropiado y comprensible para los encuestados					X
Objetividad	Los ítems están formulados de manera objetiva, basados en hechos observables y verificables, en concordancia con los objetivos de la investigación					X
Pertinencia	La calidad de los ítems que comprende el instrumento es adecuado y útil para abordar el problema de investigación					X
Organización	Hay una secuencia lógica en las preguntas del instrumento que permitirá el logro de los objetivos de la investigación					X
Suficiencia	El número y contenido de los ítems son suficientes para medir adecuadamente las variables y dimensiones de la investigación					X
Intencionalidad	Los ítems del instrumento están orientados claramente a recolectar información relevante para el propósito de la investigación					X
Consistencia	Existe correspondencia lógica entre los ítems del instrumento, las variables, dimensiones e indicadores definidos en la investigación					X
Coherencia	Los ítems guardan coherencia interna entre sí y se encuentran alineados con el marco teórico y metodológico del estudio					X
Metodología	El instrumento se ajusta al enfoque, tipo y diseño metodológico de la investigación planteada					X
Oportunidad	El instrumento es pertinente para ser aplicado en el contexto y momento en que se desarrolla la investigación					X

Firma y sello del experto :


 FERNANDO R. CHAVEZ GUIBOVICH
 Registrador Público
 Zona Registral N° XIII Tacna
 09.02.2026

Tacna, 28 de Enero de 2026

CARTA N°02-2026-CLRC

Señora:

ABG. SANDRA LORETO PORTUGAL DÍAZ

Asistente Registral de la Zona Registral N° XIII de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Presente. -

ASUNTO: SOLICITO VALIDAR INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y, a la vez, manifestarle que, en atención a su reconocida trayectoria profesional en el ámbito del derecho registral, me permito solicitarle su valiosa colaboración en calidad de experto, a fin de validar el instrumento recolector de datos denominado **"CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"**

El referido instrumento será aplicado durante la ejecución del proyecto de tesis titulado **"RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"**, en mi condición de Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann.

La validación solicitada tiene fines exclusivamente académicos, realizándose a título personal, y consiste en la revisión de la matriz de consistencia y del cuestionario adjunto, debiendo marcar con una (X) un solo casillero en el formato de validación correspondiente, de acuerdo con su criterio profesional.

Agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente y reiterando los sentimientos de mi especial consideración, quedo de usted.

Atentamente,



Bach. Claudia Lizeth Roque Calizaya
DNI 70971597



Adjunto:

- Matriz de consistencia
- Formato para validación de instrumento recolector de datos
- Instrumento recolector de datos

**FORMATO PARA LA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS
POR EL JUICIO DEL EXPERTO**

I. DATOS GENERALES

Nombres y apellidos del experto : Sandra Loreto Portugal Diaz
Institución donde labora : SUNARP - Zona Registral N° XIII Sede Tacna

El llenado del presente formato tiene como finalidad la validación del Instrumento Recolector de datos denominado: "CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"

II. INDICADORES A VALIDAR

1	2	3	4	5
Deficiente	Regular	Aceptable	Bueno	Muy bueno

INDICADOR	CRITERIO	ESCALA DE VALORACIÓN				
		1	2	3	4	5
Claridad	El lenguaje utilizado en el instrumento es claro, sencillo, apropiado y comprensible para los encuestados					X
Objetividad	Los ítems están formulados de manera objetiva, basados en hechos observables y verificables, en concordancia con los objetivos de la investigación					X
Pertinencia	La calidad de los ítems que comprende el instrumento es adecuado y útil para abordar el problema de investigación					X
Organización	Hay una secuencia lógica en las preguntas del instrumento que permitirá el logro de los objetivos de la investigación					X
Suficiencia	El número y contenido de los ítems son suficientes para medir adecuadamente las variables y dimensiones de la investigación					X
Intencionalidad	Los ítems del instrumento están orientados claramente a recolectar información relevante para el propósito de la investigación					X
Consistencia	Existe correspondencia lógica entre los ítems del instrumento, las variables, dimensiones e indicadores definidos en la investigación					X
Coherencia	Los ítems guardan coherencia interna entre sí y se encuentran alineados con el marco teórico y metodológico del estudio					X
Metodología	El instrumento se ajusta al enfoque, tipo y diseño metodológico de la investigación planteada					X
Oportunidad	El instrumento es pertinente para ser aplicado en el contexto y momento en que se desarrolla la investigación					X

Firma y sello del experto


09/02/2026

Tacna, 28 de Enero de 2026

CARTA N°03-2026-CLRC

Señor:

DR. MÁXIMO OMAR CARRASCO CAYETANO

Asistente Registral de la Zona Registral N° XIII de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Presente. -

ASUNTO: SOLICITO VALIDAR INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y, a la vez, manifestarle que, en atención a su reconocida trayectoria profesional en el ámbito del derecho registral, me permito solicitarle su valiosa colaboración en calidad de experto, a fin de validar el instrumento recolector de datos denominado **"CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"**

El referido instrumento será aplicado durante la ejecución del proyecto de tesis titulado **"RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"**, en mi condición de Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann.

La validación solicitada tiene fines exclusivamente académicos, realizándose a título personal, y consiste en la revisión de la matriz de consistencia y del cuestionario adjunto, debiendo marcar con una (X) un solo casillero en el formato de validación correspondiente, de acuerdo con su criterio profesional.

Agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente y reiterando los sentimientos de mi especial consideración, quedo de usted.

Atentamente,


Bach. Claudia Lizeth Roque Calizaya
DNI 70971597

Adjunto:

- Matriz de consistencia
 - Formato para validación de instrumento recolector de datos
 - Instrumento recolector de datos
- 

**FORMATO PARA LA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS
POR EL JUICIO DEL EXPERTO**

I. DATOS GENERALES

Nombres y apellidos del experto : MAXIMO DAIAZ CALRASCOCAYETANO
Institución donde labora : ZONA REGISTRAL N° XIII - SONAAP

El llenado del presente formato tiene como finalidad la validación del Instrumento Recolector de datos denominado: "CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"

II. INDICADORES A VALIDAR

	1	2	3	4	5
	Deficiente	Regular	Aceptable	Bueno	Muy bueno

INDICADOR	CRITERIO	ESCALA DE VALORACIÓN				
		1	2	3	4	5
Claridad	El lenguaje utilizado en el instrumento es claro, sencillo, apropiado y comprensible para los encuestados				X	
Objetividad	Los ítems están formulados de manera objetiva, basados en hechos observables y verificables, en concordancia con los objetivos de la investigación					X
Pertinencia	La calidad de los ítems que comprende el instrumento es adecuado y útil para abordar el problema de investigación					X
Organización	Hay una secuencia lógica en las preguntas del instrumento que permitirá el logro de los objetivos de la investigación					X
Suficiencia	El número y contenido de los ítems son suficientes para medir adecuadamente las variables y dimensiones de la investigación					X
Intencionalidad	Los ítems del instrumento están orientados claramente a recolectar información relevante para el propósito de la investigación					X
Consistencia	Existe correspondencia lógica entre los ítems del instrumento, las variables, dimensiones e indicadores definidos en la investigación					X
Coherencia	Los ítems guardan coherencia interna entre sí y se encuentran alineados con el marco teórico y metodológico del estudio					X
Metodología	El instrumento se ajusta al enfoque, tipo y diseño metodológico de la investigación planteada					X
Oportunidad	El instrumento es pertinente para ser aplicado en el contexto y momento en que se desarrolla la investigación					X

Firma y sello del experto :


09-02-2026

Tacna, 28 de Enero de 2026

CARTA N°04-2026-CLRC

Señor:

ABG. GUBER HERNÁN RODRÍGUEZ ANGULO

Asistente Registral de la Zona Registral N° XIII de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Presente. -

ASUNTO: SOLICITO VALIDAR INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y, a la vez, manifestarle que, en atención a su reconocida trayectoria profesional en el ámbito del derecho registral, me permito solicitarle su valiosa colaboración en calidad de experto, a fin de validar el instrumento recolector de datos denominado **"CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"**

El referido instrumento será aplicado durante la ejecución del proyecto de tesis titulado **"RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024"**, en mi condición de Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann.

La validación solicitada tiene fines exclusivamente académicos, realizándose a título personal, y consiste en la revisión de la matriz de consistencia y del cuestionario adjunto, debiendo marcar con una (X) un solo casillero en el formato de validación correspondiente, de acuerdo con su criterio profesional.

Agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente y reiterando los sentimientos de mi especial consideración, quedo de usted.

Atentamente,


Bach. Claudia Lizeth Roque Calizaya
DNI 70971597

Adjunto:

- Matriz de consistencia
- Formato para validación de instrumento recolector de datos
- Instrumento recolector de datos

**FORMATO PARA LA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS
POR EL JUICIO DEL EXPERTO**

I. DATOS GENERALES

Nombres y apellidos del experto : GUBER HERMAN RODRIGUEZ ANGULO

Institución donde labora : ZONA REGISTRAL N.º XIII - TACNA - SURVIA

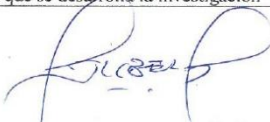
El llenado del presente formato tiene como finalidad la validación del Instrumento Recolector de datos denominado: "CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N.º XIII - TACNA, 2024"

II. INDICADORES A VALIDAR

1	2	3	4	5
Deficiente	Regular	Aceptable	Bueno	Muy bueno

INDICADOR	CRITERIO	ESCALA DE VALORACIÓN				
		1	2	3	4	5
Claridad	El lenguaje utilizado en el instrumento es claro, sencillo, apropiado y comprensible para los encuestados				X	
Objetividad	Los ítems están formulados de manera objetiva, basados en hechos observables y verificables, en concordancia con los objetivos de la investigación					X
Pertinencia	La calidad de los ítems que comprende el instrumento es adecuado y útil para abordar el problema de investigación					X
Organización	Hay una secuencia lógica en las preguntas del instrumento que permitirá el logro de los objetivos de la investigación					X
Suficiencia	El número y contenido de los ítems son suficientes para medir adecuadamente las variables y dimensiones de la investigación				X	
Intencionalidad	Los ítems del instrumento están orientados claramente a recolectar información relevante para el propósito de la investigación					X
Consistencia	Existe correspondencia lógica entre los ítems del instrumento, las variables, dimensiones e indicadores definidos en la investigación				X	
Coherencia	Los ítems guardan coherencia interna entre sí y se encuentran alineados con el marco teórico y metodológico del estudio				X	
Metodología	El instrumento se ajusta al enfoque, tipo y diseño metodológico de la investigación planteada					X
Oportunidad	El instrumento es pertinente para ser aplicado en el contexto y momento en que se desarrolla la investigación					X

Firma y sello del experto :


09.02.2026.

Tacna, 04 de Febrero de 2026

CARTA N°05-2026-CLRC

Señor:

ABG. LUIS HERNAN MENDOZA SAGUA

Asistente Registral de la Zona Registral N° XIII de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Presente. -

ASUNTO: SOLICITO VALIDAR INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y, a la vez, manifestarle que, en atención a su reconocida trayectoria profesional en el ámbito del derecho registral, me permito solicitarle su valiosa colaboración en calidad de experto, a fin de validar el instrumento recolector de datos denominado **"CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII – TACNA, 2024"**

El referido instrumento será aplicado durante la ejecución del proyecto de tesis titulado **"RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII – TACNA, 2024"**, en mi condición de Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann.

La validación solicitada tiene fines exclusivamente académicos, realizándose a título personal, y consiste en la revisión de la matriz de consistencia y del cuestionario adjunto, debiendo marcar con una (X) un solo casillero en el formato de validación correspondiente, de acuerdo con su criterio profesional.

Agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente y reiterando los sentimientos de mi especial consideración, quedo de usted.

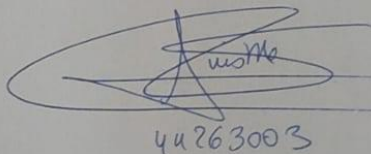
Atentamente,



Bach. Claudia Lizeth Roque Calizaya
DNI 70971597

Adjunto:

- Matriz de consistencia
- Formato para validación de instrumento recolector de datos
- Instrumento recolector de datos



44263003

FORMATO PARA LA VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO RECOLECTOR DE DATOS POR EL JUICIO DEL EXPERTO

I. DATOS GENERALES

Nombres y apellidos del experto : Luis Hernán Mendoza Sagua
Institución donde labora : Sunarp - Zona Registral N° XIII

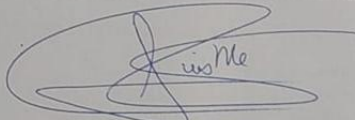
El llenado del presente formato tiene como finalidad la validación del Instrumento Recolector de datos denominado: "CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII – TACNA, 2024"

II. INDICADORES A VALIDAR

1	2	3	4	5
Deficiente	Regular	Aceptable	Bueno	Muy bueno

INDICADOR	CRITERIO	ESCALA DE VALORACIÓN				
		1	2	3	4	5
Claridad	El lenguaje utilizado en el instrumento es claro, sencillo, apropiado y comprensible para los encuestados					X
Objetividad	Los ítems están formulados de manera objetiva, basados en hechos observables y verificables, en concordancia con los objetivos de la investigación					X
Pertinencia	La calidad de los ítems que comprende el instrumento es adecuado y útil para abordar el problema de investigación					X
Organización	Hay una secuencia lógica en las preguntas del instrumento que permitirá el logro de los objetivos de la investigación					✓
Suficiencia	El número y contenido de los ítems son suficientes para medir adecuadamente las variables y dimensiones de la investigación					X
Intencionalidad	Los ítems del instrumento están orientados claramente a recolectar información relevante para el propósito de la investigación					X
Consistencia	Existe correspondencia lógica entre los ítems del instrumento, las variables, dimensiones e indicadores definidos en la investigación					X
Coherencia	Los ítems guardan coherencia interna entre sí y se encuentran alineados con el marco teórico y metodológico del estudio					✓
Metodología	El instrumento se ajusta al enfoque, tipo y diseño metodológico de la investigación planteada					X
Oportunidad	El instrumento es pertinente para ser aplicado en el contexto y momento en que se desarrolla la investigación					X

Firma y sello del experto



4426 3003

Luis Hernán Mendoza Sagua

09/02/2026

ANEXO C: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE LOS DATOS RECOGIDOS

*Sin título1 [ConjuntoDatos0] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

Visible: 14 de 14 variables

	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	var	
1	5,00	5,00	5,00	5,00	1,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	5,00		
2	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	4,00	2,00	4,00	5,00		
3	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	2,00	4,00	3,00	4,00	5,00	2,00	5,00	4,00		
4	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00		
5	3,00	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00		
6	5,00	5,00	4,00	2,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	4,00		
7	5,00	4,00	4,00	2,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		
8	4,00	4,00	5,00	2,00	3,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		
9	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	5,00	4,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00		
10	3,00	4,00	4,00	3,00	2,00	4,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		
11	5,00	4,00	4,00	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		
12	5,00	5,00	4,00	5,00	1,00	4,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	3,00	4,00	4,00		
13	4,00	5,00	4,00	5,00	4,00	5,00	4,00	5,00	4,00	5,00	4,00	5,00	4,00	5,00		
14	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	5,00	4,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00		
15	4,00	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		
16	4,00	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		
17	5,00	4,00	5,00	4,00	2,00	4,00	3,00	4,00	5,00	3,00	5,00	4,00	5,00	4,00		
18	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	5,00	4,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00		
19	4,00	5,00	5,00	5,00	3,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		
20	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00		
21	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	5,00	4,00	5,00	5,00	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00		
22	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	5,00	4,00	5,00	5,00	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00		
23	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	4,00	5,00	5,00		
24	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00		
25	4,00	5,00	5,00	4,00	3,00	4,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00		

Vista de datos Vista de variables

IBM SPSS Statistics Processor está listo Unicode: ACTIVADO

*Sin título1 [ConjuntoDatos0] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

Visible: 14 de 14 variables

	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	var
25	4,00	5,00	5,00	4,00	3,00	4,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
26	4,00	4,00	4,00	4,00	2,00	4,00	4,00	4,00	2,00	2,00	4,00	2,00	4,00	4,00	
27	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
28	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	
29	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	2,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	
30	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	4,00	5,00	5,00	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
31	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	5,00	3,00	
32	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
33	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
34	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	5,00	4,00	5,00	5,00	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
35	5,00	4,00	5,00	3,00	3,00	4,00	3,00	4,00	5,00	4,00	5,00	5,00	5,00	3,00	
36	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00	2,00	2,00	4,00	5,00	2,00	3,00	4,00	5,00	4,00	
37	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	5,00	4,00	5,00	5,00	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
38	4,00	3,00	4,00	4,00	3,00	4,00	5,00	4,00	4,00	2,00	5,00	5,00	4,00	5,00	
39	5,00	1,00	1,00	3,00	3,00	1,00	3,00	2,00	2,00	2,00	1,00	3,00	2,00	3,00	
40	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	5,00	
41	5,00	5,00	5,00	5,00	3,00	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	2,00	5,00	5,00	5,00	
42	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	4,00	2,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
43	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00	5,00	4,00	5,00	5,00	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
44	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	4,00	4,00	3,00	4,00	3,00	5,00	5,00	4,00	4,00	
45	5,00	5,00	5,00	4,00	3,00	5,00	4,00	5,00	5,00	3,00	4,00	5,00	5,00	5,00	
46	4,00	4,00	4,00	4,00	3,00	4,00	3,00	4,00	4,00	3,00	4,00	4,00	4,00	3,00	
47	4,00	4,00	4,00	2,00	4,00	4,00	2,00	4,00	4,00	4,00	4,00	2,00	5,00	5,00	
48	4,00	5,00	4,00	3,00	3,00	4,00	3,00	4,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	
49															

Vista de datos Vista de variables

IBM SPSS Statistics Processor está listo Unicode: ACTIVADO

ANEXO D: OTROS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024			
PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES
PROBLEMA GENERAL: ¿Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024? PROBLEMAS ESPECÍFICOS ¿Cuál es la relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquirente en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII - Tacna, 2024? ¿Cuál es la relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024? ¿Cuál es la relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024?	OBJETIVO GENERAL: Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII –Tacna, 2024. OBJETIVOS ESPECÍFICOS: - Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquirente en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024 - Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024 - Determinar si existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024	HIPÓTESIS GENERAL: Existe relación significativa entre la rectificación de la calidad del bien y la buena fe registral en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII - Tacna, 2024 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS: - Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la debida diligencia del adquirente en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII - Tacna, 2024 - Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII – Tacna, 2024 - Existe relación entre la rectificación de la calidad del bien y la protección al tercero de buena fe en la compraventa de inmuebles – Zona Registral N°XIII - Tacna, 2024	<u>VARIABLE INDEPENDIENTE</u> RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Dimensiones: X1 Tipo de calidad del bien X2 Documentación presentada X3 Procedimiento registral <u>VARIABLE DEPENDIENTE</u> BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES Dimensiones: Y1 Debida diligencia del adquirente Y2 Confiabilidad de la información presentada por las partes y la notaría Y3 Protección al tercero de buena fe
MÉTODO Y DISEÑO	POBLACIÓN Y MUESTRA	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	
TIPO DE DISEÑO No experimental TIPO DE INVESTIGACIÓN Tipología básica Alcance descriptivo, correlacional CRITERIOS DE INCLUSIÓN - Trabajadores de la Zona Registral N°XIII - Oficina Registral de Tacna. - Trabajadores de las Sub Área Unidad Registral y Área de Archivo Registral.	POBLACIÓN La población estuvo conformada por 83 trabajadores de la Unidad Registral de la Oficina Registral de Tacna. MUESTRA La muestra estará conformada por los 48 trabajadores de la Unidad Registral de la Oficina Registral de Tacna. TIPO DE MUESTREO Muestreo no probabilístico intencional.	TÉCNICAS: Auto llenado del cuestionario de los trabajadores de la Unidad Registral, Zona Registral N°XIII de la Oficina Registral de Tacna INSTRUMENTO: El instrumento recolector de datos se denominará “CUESTIONARIO APLICADO A LOS TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII – TACNA, 2024 TRATAMIENTO ESTADÍSTICO DE LOS DATOS: Aplicación de la estadística descriptiva Tablas y figuras de distribución de frecuencias en SPSS vs.31	

• Que tengan experiencia directa en procesos de rectificación de la calidad del bien o temas registrales relacionados con la compraventa de inmuebles • Que acepten participar voluntariamente en la investigación. CRITERIOS DE EXCLUSIÓN • Trabajadores fuera de la Zona Registral N°XIII - Oficina Registral de Tacna • Trabajadores de la Sub Área de Catastro • Trabajadores sin intervención técnica. • Que no tengan experiencia directa en procesos de rectificación de la calidad del bien o temas registrales relacionados con la compraventa de inmuebles. • Que no acepten participar voluntariamente en la investigación.		
---	--	--



TACNA, 16 de enero de 2026

Firmado digitalmente por:
ALZAMORA CANCINO Breno Uliano FAU
20164470261 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2026/01/16 16:11:26-0500

CARTA No 00001-2026-SUNARP/ZRXIII/JEF

Señorita:

CLAUDIA LIZETH ROQUE CALIZAYA

Bachiller en Derecho de la UNJBG

Correo: claudializethroque@gmail.com

Celular: 917497608.

Ciudad. -

Asunto : Comunica acciones previas a la viabilidad de apoyo institucional para proyecto de tesis.

Referencia : 1) Solicitud S/N del 14.01.2026 (E-07-2026-001086)
2) Solicitud S/N del 14.01.2026 (E-07-2026-001085)

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo, y en relación a los documentos de la referencia, mediante los cuales solicita el apoyo de esta Zona Registral para la ejecución de su proyecto de tesis titulado: *"Rectificación de la calidad del bien y su relación con la buena fe registral en la compraventa de inmuebles - Zona Registral N° XIII-Tacna, 2024"*.

Sobre el particular, habiéndose efectuado la evaluación técnica por parte de la Unidad de Asesoría Jurídica mediante el Informe de la referencia, se ha determinado que su solicitud es viable, supeditada a cumplir previamente con las siguientes precisiones:

- Formalización Institucional: En observancia del artículo 51 de la Ley N° 30220 (Ley Universitaria), es necesario presentar un Oficio Formal suscrito por el Decano o Director de Escuela de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann (UNJBG). Dicho documento deberá respaldar su investigación y solicitar formalmente las facilidades ante esta Jefatura Zonal.
- Plan de Trabajo y Cronograma: Deberá adjuntar un cronograma detallado que especifique las fechas, horarios y tiempo estimado para la aplicación de sus cuestionarios, identificando el perfil del personal objetivo. Esta planificación es indispensable para que la Unidad Registral organice su ingreso sin afectar la normal atención al ciudadano.

Es importante recalcar que la relación nominal de trabajadores que se le proporcione tendrá carácter estrictamente confidencial y su uso será exclusivo para los fines estadísticos de su tesis.

Una vez remitida la documentación solicitada, se procederá a emitir la autorización correspondiente para el inicio de sus actividades de campo en nuestra sede.

Finalmente, hago propicia la ocasión para expresar a usted los sentimientos de mi estima y consideración.

Atentamente,

FIRMADO DIGITALMENTE
BRENO ULIANOF ALZAMORA CANCINO
JEFE ZONAL
Zona Registral XIII-SUNARP

JCFS/UAI

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web:
<https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 5931887958

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco - Lima
Teléfono: 01-2083100 /
<https://www.gob.pe/sunarp>
Plataforma Digital Única de Denuncias Ciudadanas
 <https://denuncias.servicios.gob.pe/>

¡EL PERÚ A TODA MÁQUINA!



sunarp

21/01/2026

11:56

E-07-2026- 001832

ZONA REGISTRAL N° XIII - 01

ALOPEZJ



E-07-2026-001832

JORGE BASADRE GROHMANN
JURÍDICAS Y EMPRESARIALES
DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

do N° 316 Telefax: 052-583000 Anexo: 2361



OFICIO N° 018-2026-ESDE-FCJE-UN/JBG
Tacna, 20 de Enero del 2026



Señor

Dr. BRENO ULIANOF ALZAMORA CANCINO
JEFE DE LA ZONA REGISTRAL XIII-SUNARP
PRESENTE.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN PARA EJECUCIÓN DE CUESTIONARIO COMO INSTRUMENTO
RECOLECTOR DE DATOS.

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de saludarlo muy cordialmente y al mismo tiempo, solicitar a su digno despacho, se sirva autorizar a la Bachiller en Derecho CLAUDIA LIZE I H ROQUE CALIZAYA (identificada con UNI N° 70971597), a que, por estrictos motivos académicos, pueda aplicar su instrumento recolector de datos denominado "CUESTIONARIO APLICADO A TRABAJADORES DE LA UNIDAD REGISTRAL RESPECTO A LA RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024" de su proyecto de Tesis denominado: "RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII - TACNA, 2024" (aprobada por Resolución de Facultad N° 14433-2025-FCJE/UNJBG), ello con la finalidad de que, a través de la sustentación de la tesis a obtener con la ejecución solicitada, el mencionado obtenga el título profesional de Abogado.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,



JORGE BASADRE GROHMANN

JURÍDICAS Y EMPRESARIALES

DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TACNA

DIRECTORA

ZONA REGISTRAL N° XIII - 01

ALOPEZJ



E-07-2026-001832

sunarp
E-07-2026-
001832
21/01/2026 11:56
ZONA REGISTRAL
N° XIII - 01
ALOPEZJ



C.c.: Arch.



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

TACNA, 23 de enero de 2026



CARTA No 00003-2026-SUNARP/ZRXIII/JEF

Señorita:
CLAUDIA LIZETH ROQUE CALIZAYA
 Bachiller en Derecho de la UNJBG
 Correo: claudializethroque@gmail.com
 Celular: 917497608.
 Ciudad. -

Asunto : Procedencia de apoyo institucional para proyecto de tesis.

Referencia : 1) Solicitud S/N del 14.01.2026 (E-07-2026-001086)
 2) Solicitud S/N del 14.01.2026 (E-07-2026-001085)
 3) Carta N° 00001-2026-SUNARP/ZRXIII/JEF del 16.01.2026
 4) Solicitud S/N del 19.01.2026 (E-07-2026-001540)
 5) Oficio 018-2026-ESDE-FCJE-UN/JBG 20.01.2026 (E-07- 2026-001832)

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación con los documentos de la referencia, mediante los cuales solicita apoyo institucional de la **Zona Registral N° XIII – Sede Tacna** para la ejecución de su tesis titulada: **"Rectificación de la calidad del bien y su relación con la buena fe registral en la compraventa de inmuebles - Zona Registral N° XIII-Tacna, 2024"**.

Al respecto, habiéndose cumplido con la formalización del pedido por parte de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann, se le comunica que su solicitud de apoyo institucional ha sido declarada **PROCEDENTE**. En tal sentido, se han dispuesto las siguientes acciones para facilitar su investigación:

1. **Entrega de Información:** Se ha derivado su requerimiento a la **Unidad de Administración**, la cual le proporcionará la información solicitada respecto a: -Relación de trabajadores de la Unidad Registral. (E-07-2026-001086), -cuantificación total del personal activo de la Zona Registral N°XIII- Sede Tacna (Población. (E-07-2026-001540), y -cuantificación del personal adscrito específicamente a la Unidad Registral (Muestra) (E-07-2026-001540).
2. **Aplicación de Instrumentos de Investigación:** Se ha facultado a la **Unidad Registral** para la coordinación directamente con su persona la fijación de fechas y horarios para la aplicación de su cuestionario. Esta actividad deberá realizarse bajo un cronograma que no afecte la normal prestación de los servicios registrales.

Para coordinar la ejecución de las actividades mencionadas, agradeceré ponerse en contacto con la Jefatura de la Unidad Registral y la Unidad de Administración.

Es propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y estima, deseándole éxitos en el desarrollo de su investigación profesional.

Atentamente,

FIRMADO DIGITALMENTE
BRENO ULIAO CANCINO
 Jefe Zonal
 Zona Registral XIII
 SUNARP

JVFS/UAJ

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web:
<https://verificador.sunarp.gob.pe>
 CVD: 1916950819

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
 Sede Central: Av. Primavera N° 1878
 Santiago de Surco - Lima
 Teléfono: 01-2083100 /
<https://www.gob.pe/sunarp>
 Plataforma Digital Única de Denuncias Ciudadanas
<https://denuncias.servicios.gob.pe/>

¡EL PERÚ A TODA MÁQUINA!



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

TACNA, 27 de enero de 2026



CARTA N° 00056-2026-SUNARP/ZRXIII/UA
CLAUDIA LIZETH ROQUE CALIZAYA
Correo: claudializethroque@gmail.com
Celular: 917497608
Tacna.-

Asunto : REMITO INFORMACIÓN SOLICITADA

Referencia : a) Carta N° 00003-2026-SUNARP/ZRXIII/JEF
b) Informe N° 00114-2026-SUNARP/ZRXIII/UA/PER

De mi mayor consideración:

Mediante el presente tengo a bien dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y en relación al documento a) de la referencia, por el cual se comunica la procedencia de apoyo institucional para el desarrollo de su proyecto de tesis, disponiendo a la Unidad de Administración a través del Área de Personal entregar la información siguiente:

- *Relación de trabajadores de la Unidad Registral. (E-07-2026- 001086),*
- *Cuantificación total del personal activo de la Zona Registral N° XIII- Sede Tacna (Población) (E-07-2026- 001540)*
- *Cuantificación del personal adscrito específicamente a la Unidad Registral (Muestra) (E-07-2026- 001540).*

Es así que, mediante documento b) de la referencia el Área de Personal proporciona la información solicitada, para los fines correspondientes.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para renovar los sentimientos de mi estima y consideración.

Atentamente,

Firmado digitalmente
CPC YOVANA MANDAMIENTO NINA
Jefa de la Unidad de Administración
Zona Registral N° XIII - SUNARP

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 8113859599

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878
Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Plataforma Digital Única de Denuncias Ciudadanas

<https://denuncias.servicios.gob.pe/>

¡EL PERÚ A TODA MÁQUINA!



TACNA, 27 de enero de 2026

**INFORME No 00114-2026-SUNARP/ZRXIII/UA/PER**

A : C.P.C. YOVANA MANDAMIENTO NINA
Jefe de la Unidad de Administración

ASUNTO : SE REMITE INFORMACION SOLICITADA

REFERENCIA : a) Carta N°0003-2026-SUNARP/ZRXIII/JEF

Mediante el presente me dirijo a Usted, a fin de saludarla cordialmente e informar lo siguiente:

- Mediante Carta de la referencia, el Jefe Zonal de la Zona Registral N°XIII, comunica sobre la procedencia de apoyo institucional para proyecto de tesis de la Srta. Claudia Lizeth Roque Calizaya.
- Así mismo se ha dispuesto la entrega de información, respecto a:
-Relación de trabajadores de la Unidad Registral. (E-07-2026- 001086),
-cuantificación total del personal activo de la Zona Registral N°XIII- Sede Tacna (Población. (E-07-2026-001540), y
-cuantificación del personal adscrito específicamente a la Unidad Registral (Muestra) (E-07-2026-001540).
- Al respecto, se remite lo solicitado:

Respecto al punto 1, se adjunta al presente

Respecto al punto 2 y 3:

CAP/ CAS/PERSONAL	CANTIDAD
CAP	82
CAS	143
PRACTICANTES	55
TOTAL	280

UREG	CANTIDAD
UREG	216

- Por lo tanto, se solicita remitir el presente a la Srta. Claudia Lizeth Roque Calizaya, a fin de dar atención a lo solicitado.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 9711831599

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° XIII
Calle Arica 731 – Cercado - Tacna
Teléfono: 052-246581 / www.gob.pe/sunarp

Canales anticorrupción:

(01) 345 0063

anticorrupcion@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>



Es todo cuanto se informa para su conocimiento y fines que se sirva determinar.

Atentamente,

Firmado digitalmente

MILAGROS DEL CARMEN ALVAREZ MAMANI

Responsable del Área de Personal

Zona Registral N° XIII – Sede Tacna – SUNARP

MCA/M/

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 9711831559

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° XIII
Calle Arica 731 – Cercado - Tacna
Teléfono: 052-246581 / www.gob.pe/sunarp

Canales anticorrupción:

☎ (01) 345 0063 ✉ anticorupcion@sunarp.gob.pe

📬 Buzón anticorrupción: <https://anticorupcion.sunarp.gob.pe/Anticorupcion>



¡EL PERÚ A TODA MÁQUINA!

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

TACNA, 03 de febrero de 2026



Firmado digitalmente por:
MANDAMIENTO NINA Yovana FAU 20154470281
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2026/02/03 13:17:40-0500

CARTA No 00021-2026-SUNARP/ZRXIII/UA/AIP

Señora(ita):

CLAUDIA LIZETH ROQUE CALIZAYA

CORREO: claudializethroque@gmail.com

CELULAR: 917497608

Tacna. -

Asunto : SOLICITUD DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA

Referencia: a) SOLICITUD E-07-2026-002623 DE FECHA 28/01/2026
b) INFORME N° 00139-2026-SUNARP/ZRXIII/UA/PER

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y manifestarle que, de acuerdo al Artículo 2° de la Resolución N° 143-2020-SUNARP-SN, el costo de la reproducción de la información a suministrar es de:

Copias en soporte papel Formato A4, por cara: Importe S/. 0.10 (por unidad).

Por tanto, el número de copias a emitir será: 01 hoja (**al solicitarse por correo electrónico se encuentra sin costo**).

Ante la disposición y a fin de proporcionarle la información de Acceso de Información según lo establecido en la **LEY N° 27806.- Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública** que tiene por finalidad promover la transparencia de los actos del Estado y regular el derecho fundamental del acceso a la información consagrado en el numeral 5 del Artículo 2° de la Constitución Política del Perú.

Se pasa a detallar la solicitud de información:

- SOLICITO SE ME PROPORCIONE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA COMPLEMENTARIA, consistente en el desglose del personal adscrito a la Unidad Registral (UREG), indicando la distribución del número de servidores por áreas, funciones o dependencias internas que la conforman.

Finalmente, hago propicia la ocasión para expresar a usted los sentimientos de mi estima y consideración.

Atentamente,

Firmado digitalmente
C.P.C. YOVANA MANDAMIENTO NINA
Jefe de la Unidad De Administración
Zona Registral N.° XIII – SUNARP

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web:
<https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 9754262410

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N.° XIII – Calle Arica 731
Cercado - Tacna
Teléfono: 01-2083100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Plataforma Digital Única de Denuncias Ciudadanas
 <https://denuncias.servicios.gob.pe/>



TACNA, 03 de febrero de 2026

**INFORME No 00139-2026-SUNARP/ZRXIII/UA/PER**

A : C.P.C. YOVANA MANDAMIENTO NINA
Jefe de la Unidad de Administración

ASUNTO : SE REMITE INFORMACION SOLICITADA

REFERENCIA : a) Memorandum N°0021-2026-SUNARP/ZRXIII/UA/AIP

Mediante el presente tengo a bien dirigirme a Usted, para saludarla cordialmente y en atención al documento de la referencia, mediante el cual en mérito de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y acceso a la información Pública, el/la ciudadano(a) **CLAUDIA LIZETH ROQUE CALIZAYA**, solicita lo siguiente: (transcripción textual)

"En tal sentido, SOLICITO SE ME PROPORCIONE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA COMPLEMENTARIA, consistente en el desglose del personal adscrito a la Unidad Registral (UREG), indicando la distribución del número de servidores por áreas, funciones o dependencias internas que la conforman."

Por lo tanto se remite adjunto la información solicitada:

OFICINAS	AREAS	CANTIDAD
OFICINA REGISTRAL DE TACNA	UNIDAD REGISTRAL ARCHIVO REGISTRAL AREA DE CATASTRO	83
OFICINA REGISTRAL DE MOQUEGUA	UNIDAD REGISTRAL ARCHIVO REGISTRAL AREA DE CATASTRO	24
OFICINA REGISTRAL DE JULIACA	UNIDAD REGISTRAL ARCHIVO REGISTRAL AREA DE CATASTRO	54
OFICINA REGISTRAL DE ILO	UNIDAD REGISTRAL ARCHIVO REGISTRAL AREA DE CATASTRO	20
OFICINA REGISTRAL DE PUNO	UNIDAD REGISTRAL ARCHIVO REGISTRAL AREA DE CATASTRO	35

Es todo cuanto se informa para su conocimiento y fines que se sirva determinar.

Atentamente,

Firmado digitalmente
MILAGROS DEL CARMEN ALVAREZ MAMANI
Responsable del Área de Personal
Zona Registral N° XIII – Sede Tacna – SUNARP

MCAM/

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web:
<https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 4089676310

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° XIII
Calle Arica 731 – Cercado - Tacna
Teléfono: 052-246581 / www.gob.pe/sunarp

Canales anticorrupción:

☎ (01) 345 0063

✉ anticorrupcion@sunarp.gob.pe

📄 Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>



TACNA, 10 de febrero de 2026

Firmado digitalmente por:
CURI EGUILUZ Dayanin Madeley FAU
20154470281 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2026/02/10 10:09:14-0500

CARTA No 00038-2026-SUNARP/ZRXIII/UREG

Señorita
CLAUDIA LIZETH ROQUE CALIZAYA
Correo electrónico: claudializethroque@gmail.com

Tacna.-

ASUNTO : APLICACIÓN DE CUESTIONARIO DE INVESTIGACIÓN ACADÉMICA

REFERENCIA : a) Escrito S/N, de fecha 04.02.2026 (E-00-2026-007850)
b) Carta N° 003-2026-SUNARP/ZRXIII/JEF

Es grato dirigirme a usted para hacerle llegar mi saludo cordial y a la vez, estando al documento de la referencia y de acuerdo a lo señalado en el documento de la referencia b), se han realizado las coordinaciones respectivas a fin de programar la aplicación del cuestionario de investigación académica denominada "RECTIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL BIEN Y SU RELACIÓN CON LA BUENA FE REGISTRAL EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - ZONA REGISTRAL N° XIII – TACNA, 2024", para el día Martes 10 de febrero 2026.

Sin otro particular, es propicia la oportunidad, para expresarle mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

Firmado digitalmente
DAYANIN MADELEY CURI EGUILUZ
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N° XIII - SUNARP

DMCE/yaaa

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 8751985370

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco - Lima
Teléfono: 01-2083100 / <https://www.gob.pe/sunarp>
Plataforma Digital Única de Denuncias Ciudadanas
<https://denuncias.servicios.gob.pe/>

¡EL PERÚ A TODA MÁQUINA!