

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN

Escuela de Posgrado

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

**COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES INDIVISAS
DE INMUEBLES Y VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO
DE BUENA FE REGISTRAL, TACNA-2024**

TESIS

PRESENTADA POR:

GUIDO ALBERTO GONZALES SOLIS

Para optar el Grado Académico de:





**MAESTRO EN CIENCIAS (*MAGISTER SCIENTIAE*) CON
MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

TACNA – PERÚ

2025

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN**Escuela de Posgrado****MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL****COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES INDIVISAS DE
INMUEBLES Y VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO
DE BUENA FE REGISTRAL, TACNA-2024**

Tesis sustentada y aprobada el 11 de diciembre del 2024; estando el jurado calificador integrado por:

PRESIDENTE	:	 Dr. José Luis Chambilla Quispe
SECRETARIO	:	 M.Sc. Jaime Rene Guarino Calizaya
MIEMBRO	:	 M.Sc. Martín Eduardo Gonzáles Laguna
ASESOR	:	 M.Sc. Martín Eduardo Gonzáles Laguna

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo, M.Sc. **Martin Eduardo Gonzales Laguna**, en mi condición de asesor acreditado con **Resolución de Escuela de Posgrado N° 14225-2024-ESPG/UNJBG**, del 12 de julio del 2024, del trabajo de tesis titulado: **"COMPRVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES INDIVISAS DE INMUEBLES Y VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL, TACNA-2024"**, presentado por el Sr. Guido Alberto Gonzales Solis, para optar el Grado Académico de Maestro en Ciencias (*Magíster Scientiae*) con mención en Derecho Civil y Comercial.

Habiendo cumplido con lo establecido en el reglamento de originalidad y de similitud de trabajo 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 3%.

Por lo que CERTIFICO LA SIMILARIDAD de la tesis y 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 a solicitud del interesado con fines de continuar con los trámites respectivos para la obtención del Grado Académico de Maestro en Ciencias (*Magíster Scientiae*) con mención en Derecho Civil y Comercial.

Tacna, 11 Noviembre 2024

FIRMA ASESOR

Nombres y apellidos M.Sc. Martin Eduardo Gonzales Laguna.



FIRMA TESISTA

Nombres y apellidos Sr. Guido Alberto Gonzales Solis.



DEDICATORIA

Con todo el amor y gratitud, dedico estas palabras a mi querida familia, que siempre ha estado a mi lado brindándome su apoyo incondicional. Su constante esfuerzo y dedicación han sido una fuente de fortaleza y motivación para mí en cada paso de este camino. No hay palabras suficientes para expresar lo agradecido que estoy por todo lo que han hecho, siempre con amor, paciencia y comprensión.

AGRADECIMIENTO

Expreso mi más sincero agradecimiento a la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann y a todos sus docentes por el respaldo constante que me han brindado a lo largo de este proceso. Su orientación, conocimiento y dedicación han sido fundamentales para mi crecimiento académico y personal. Gracias a su compromiso, he podido superar cada reto y alcanzar nuevas metas con confianza.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
RESUMEN	xviii
ABSTRACT	xix
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
1.1. Identificación del problema	3
1.2. Formulación del problema	5
1.2.1. <i>Problema General</i>	5
1.2.2. <i>Problemas Específicos</i>	6
1.3. Justificación de la investigación	6
1.4. Objetivos	8
1.4.1. <i>Objetivo General</i>	8
1.4.2. <i>Objetivos Específicos</i>	8
1.5. Hipótesis	8
1.5.1. <i>Hipótesis General</i>	8
1.5.2. <i>Hipótesis Específicas</i>	8
1.6. Variables:	9
1.6.1 <i>Identificación de las Variables:</i>	9
1.6.2 <i>Caracterización de las variables</i>	9
1.6.3 <i>Definición operacional de las variables</i>	10
1.7. Limitaciones de la investigación	11
1.8. Descripción de las características de la investigación:	11
1.8.1 <i>Tipo de investigación.</i>	11
1.8.2 <i>Nivel de investigación.</i>	12
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	13
2.1. Antecedentes de la investigación	13
2.1.1. <i>Antecedentes internacionales</i>	13
2.1.2. <i>Antecedentes nacionales</i>	15
2.2. Marco teórico	18

2.2.1	<i>Compraventa de inmuebles</i>	18
2.2.2	<i>Características de la Compraventa de Bienes Inmuebles</i>	21
2.2.3	<i>Características del Artículo 1529 del Código Civil</i>	24
2.2.4	<i>Derechos y acciones de bien inmuebles en copropiedad</i>	25
2.2.5	<i>Principio de buena fe registral</i>	28
2.2.6	<i>Protección del tercero de Buena Fe y el Decreto Legislativo sobre extinción de dominio</i>	31
2.2.7	<i>Criterios del Tribunal Constitucional y la Corte Suprema sobre la Buena Fe en las transacciones inmobiliarias</i>	34
CAPÍTULO III. MARCO FILOSÓFICO		38
CAPÍTULO IV. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN		41
4.1	Diseño de la investigación.	41
4.2	Población y muestra de la investigación	43
4.2.1	<i>Población.</i>	43
4.2.2	<i>Muestra.</i>	43
4.2.3.	Operacionalización de variables	46
4.3.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	47
4.3.1	<i>Técnicas de recolección de datos.</i>	47
4.3.2	<i>Instrumentos de recolección de datos.</i>	47
4.3.2.	<i>Validez de los instrumentos.</i>	48
4.3.4.	<i>Confiabilidad de los instrumentos.</i>	49
4.4	Tratamiento de datos.	49
4.5	Ética en la investigación.	51
CAPÍTULO V. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN		52
5.1.	Análisis descriptivo de la Variable Independiente: Seguridad de la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles.	52
5.2.	Análisis descriptivo de la Variable Dependiente: Principio de buena fe registral.	70
5.3.	Análisis descriptivo de los ítems del instrumento de la Variable Independiente: La compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles.	88

5.4.	Análisis descriptivo de los ítems del instrumento de la Variable Dependiente: Principio de buena fe registral.	124
5.5	Análisis inferencial de las variables	160
5.5.1.	<i>Prueba de la hipótesis general</i>	164
5.5.2.	<i>Prueba de la primera hipótesis específica</i>	169
5.5.3.	Prueba de la segunda hipótesis específica	173
	DISCUSIÓN	177
	CONCLUSIONES	181
	RECOMENDACIONES	182
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	184
	ANEXOS	189
	Anexo 01. Matriz de consistencia	189
	Anexo 02: Instrumento de recolección de datos	190
	Anexo 03: Ficha de validación del instrumento	196
	Anexo 04: Ante proyecto de ley	202
	Anexo 05: Base de datos	207

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Variable Independiente – Seguridad jurídica de la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles.	52
Tabla 2.	Dimensión 1 - Seguridad jurídica de titularidad de los derechos y acciones en compraventa de la Variable Independiente.	54
Tabla 3.	Indicador 1 - Seguridad de que el vendedor es propietario de las acciones y derechos en venta de la Dimensión 1 de la Variable Independiente.	56
Tabla 4.	Indicador 2 - Seguridad de los porcentajes de acciones y derechos pertenecientes al vendedor de la Dimensión 1 de la Variable Independiente.	58
Tabla 5.	Indicador 3 - Seguridad del porcentaje de acciones y derechos de los otros copropietarios de la Dimensión 1 de la V. Independiente.	60
Tabla 6.	Dimensión 2 - Seguridad jurídica del derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa de la Variable Independiente.	62
Tabla 7.	Indicador 1 - Seguridad de que el vendedor puede disponer los derechos y acciones del inmueble de la Dimensión 2 de la Variable Independiente.	64
Tabla 8.	Indicador 2 - Seguridad de que el vendedor no está disponiendo de las acciones y derechos de los otros copropietarios de la Dimensión 2 de la Variable Independiente.	66
Tabla 9.	Indicador 3 - Seguridad de que el vendedor no excede la venta de los derechos y acciones que le corresponden de la Dimensión 2 de la Variable Independiente.	68
Tabla 10.	Variable Dependiente – Vulneración del principio de buena fe registral. 70	
Tabla 11.	Dimensión 1 – Vulneración del elemento objetivo de la buena fe registral de la Variable Dependiente.	72

Tabla 12.	Indicador 1 - Adquisición válida de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente.	74
Tabla 13.	Indicador 2 - Registro de causales de nulidad en el título de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente.	76
Tabla 14.	Indicador 3 - Registro de causales de ineficacia en el título de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente.	78
Tabla 15.	Indicador 4 - Presunción de exactitud del registro de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente.	80
Tabla 16.	Dimensión 2 – Vulneración del elemento subjetivo de la buena fe registral de la Variable Dependiente.	82
Tabla 17.	Indicador 1 - Comportamiento diligente de la Dimensión 2 de la Variable Dependiente.	84
Tabla 18.	Indicador 2 - Comportamiento prudente de la Dimensión 2 de la Variable Dependiente.	86
Tabla 19.	Ítem 1 - Existe plena certeza de que el vendedor es el legítimo propietario de las acciones y derechos que está vendiendo.	88
Tabla 20.	Ítem 2 - Los registros públicos confirman que el vendedor es el propietario de las acciones y derechos en venta.	90
Tabla 21.	Ítem 3 - No hay duda alguna sobre la titularidad de las acciones y derechos del vendedor.	92
Tabla 22.	Ítem 4 - Es claro y específico el porcentaje de acciones y derechos que el vendedor posee.	94
Tabla 23.	Ítem 5 - La documentación legal proporciona información precisa sobre los porcentajes de acciones y derechos del vendedor.	96
Tabla 24.	Ítem 6 - No existen ambigüedades respecto al porcentaje de acciones y derechos del vendedor.	98

Tabla 25.	Ítem 7 - Los registros proporcionan una clara delineación de los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios.	100
Tabla 26.	Ítem 8 - Existe transparencia en la información sobre los porcentajes de los otros copropietarios.	102
Tabla 27.	Ítem 9 - No hay conflictos registrados sobre los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios.	104
Tabla 28.	Ítem 10 - Los registros tienen los límites de acciones y derechos que el vendedor puede disponer del inmueble.	106
Tabla 29.	Ítem 11 - Los registros confirman el porcentaje que el vendedor puede disponer de acciones y derechos.	108
Tabla 30.	Ítem 12 - Hay información en los registros que restringen la disposición de los derechos y acciones del vendedor.	110
Tabla 31.	Ítem 13 - Es evidente que el vendedor no está vendiendo acciones y derechos que pertenecen a otros copropietarios.	112
Tabla 32.	Ítem 14 - Los registros y documentos legales aseguran que solo las acciones y derechos del vendedor están en venta.	114
Tabla 33.	Ítem 15 - No hay indicios de que el vendedor esté excediendo su autoridad al disponer de acciones y derechos de otros.	116
Tabla 34.	Ítem 16 - La venta se limita estrictamente a los derechos y acciones que le corresponden al vendedor.	118
Tabla 35.	Ítem 17 - Los registros confirman que el vendedor no está excediendo su porcentaje de acciones y derechos en la venta.	120
Tabla 36.	Ítem 18 - Existe un control claro sobre los límites de disposición del vendedor respecto a sus acciones y derechos.	122
Tabla 37.	Ítem 19 - Los compradores cumplen con verificar la válides de la compra según los registros públicos.	124

Tabla 38.	Ítem 20 - Los compradores verifican que no hay causas de invalidez en la adquisición del bien.	126
Tabla 39.	Ítem 21 - Los compradores verifican que se cumple con todas las normativas legales vigentes.	128
Tabla 40.	Ítem 22 - Los compradores verifican que no hay causales de nulidad registradas en el título de propiedad.	130
Tabla 41.	Ítem 23 - Los compradores verifican que los registros están libres de anotaciones que indiquen posibles nulidades en el título.	132
Tabla 42.	Ítem 24 - Los compradores verifican que la validez del título de propiedad está asegurada por la ausencia de causales de nulidad.	134
Tabla 43.	Ítem 25 - Los compradores verifican que no se registran causales de ineficacia en el título de propiedad.	136
Tabla 44.	Ítem 26 - Los compradores verifican que los documentos del registro aseguran que el título es eficaz y válido.	138
Tabla 45.	Ítem 27 - Los compradores verifican que la adquisición está libre de cualquier indicio de ineficacia en el título.	140
Tabla 46.	Ítem 28 - Los compradores verifican que los registros públicos sean exactos y confiables.	142
Tabla 47.	Ítem 29 - Los compradores verifican que no hay dudas sobre la exactitud de los registros en relación con la propiedad.	144
Tabla 48.	Ítem 30 - Los compradores verifican la exactitud del registro para la seguridad jurídica del adquirente.	146
Tabla 49.	Ítem 31 - Los compradores verifican los registros de la propiedad.	148
Tabla 50.	Ítem 32 - Los compradores revisan los documentos para asegurar la buena fe en la adquisición.	150
Tabla 51.	Ítem 33 - Los compradores revisan cuidadosamente el estado del bien antes de la adquisición.	152

Tabla 52.	Ítem 34 - Los compradores evalúan posibles riesgos al realizar la compra de un inmueble.	154
Tabla 53.	Ítem 35 - Los compradores verifican exhaustivamente la situación real del bien inmueble.	156
Tabla 54.	Ítem 36 - Los compradores buscan asesoría legal antes de completar la transacción.	158
Tabla 55.	Prueba de normalidad de Kolmogorov-Smirnov.	160
Tabla 56.	Escala de intensidad de las correlaciones.	162
Tabla 57.	Prueba estadística de la hipótesis general de la investigación	167
Tabla 58.	Prueba estadística de la primera hipótesis específica de la investigación	170
Tabla 59.	Prueba estadística de la segunda hipótesis específica de la investigación	174

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Variable Independiente - Seguridad jurídica de la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmueble.	52
Figura 2.	Dimensión 1 - Seguridad jurídica de titularidad de los derechos y acciones en compraventa de la Variable Independiente.	54
Figura 3.	Indicador 1 - Seguridad de que el vendedor es propietario de las acciones y derechos en venta de la Dimensión 1 de la Variable Independiente.	56
Figura 4.	Indicador 2 - Seguridad de los porcentajes de acciones y derechos pertenecientes al vendedor de la Dimensión 1 de la Variable Independiente.	58
Figura 5.	Indicador 3 - Seguridad del porcentaje de acciones y derechos de los copropietarios de la Dimensión 1 de la Variable Independiente.	60
Figura 6.	Dimensión 2 - Seguridad jurídica del derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa de la Variable Independiente.	62
Figura 7.	Indicador 1 - Seguridad de que el vendedor puede disponer los derechos y acciones del inmueble de la Dimensión 2 de la Variable Independiente.	64
Figura 8.	Indicador 2 - Seguridad de que el vendedor no está disponiendo de las acciones y derechos de los otros copropietarios de la Dimensión 2 de la Variable Independiente.	66
Figura 9.	Indicador 3 - Seguridad de que el vendedor no excede la venta de los derechos y acciones que le corresponden de la Dimensión 2 de la Variable Independiente.	68
Figura 10.	Variable Dependiente – Vulneración del principio de buena fe registral.	70
Figura 11.	Dimensión 1 – Vulneración del elemento objetivo de la buena fe registral de la Variable Dependiente.	72

Figura 12. Indicador 1 - Adquisición válida de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente.	74
Figura 13. Indicador 2 - Registro de causales de nulidad en el título de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente.	76
Figura 14. Indicador 3 - Registro de causales de ineficacia en el título de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente.	78
Figura 15. Indicador 4 - Presunción de exactitud del registro de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente.	80
Figura 16. Dimensión 2 – Vulneración del elemento subjetivo de la buena fe registral de la Variable Dependiente.	82
Figura 17. Indicador 1 - Comportamiento diligente de la Dimensión 2 de la Variable Dependiente.	84
Figura 18. Indicador 2 - Comportamiento prudente de la Dimensión 2 de la Variable Dependiente.	86
Figura 19. Ítem 1 - Existe plena certeza de que el vendedor es el legítimo propietario de las acciones y derechos que está vendiendo.	88
Figura 20. Ítem 2 - Los registros públicos confirman que el vendedor es el propietario de las acciones y derechos en venta.	90
Figura 21. Ítem 3 - No hay duda alguna sobre la titularidad de las acciones y derechos del vendedor.	92
Figura 22. Ítem 4 - Es claro y específico el porcentaje de acciones y derechos que el vendedor posee.	94
Figura 23. Ítem 5 - La documentación legal proporciona información precisa sobre los porcentajes de acciones y derechos del vendedor.	96
Figura 24. Ítem 6 - No existen ambigüedades respecto al porcentaje de acciones y derechos del vendedor.	98
Figura 25. Ítem 7 - Los registros proporcionan una clara delineación de los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios.	100

Figura 26.	Ítem 8 - Existe transparencia en la información sobre los porcentajes de los otros copropietarios.	102
Figura 27.	Ítem 9 - No hay conflictos registrados sobre los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios.	104
Figura 28.	Ítem 10 - Los registros tienen los límites de acciones y derechos que el vendedor puede disponer del inmueble.	106
Figura 29.	Ítem 11 - Los registros confirman el porcentaje que el vendedor puede disponer de acciones y derechos.	108
Figura 30.	Ítem 12 - Hay información en los registros que restringen la disposición de los derechos y acciones del vendedor.	110
Figura 31.	Ítem 13 - Es evidente que el vendedor no está vendiendo acciones y derechos que pertenecen a otros copropietarios.	112
Figura 32.	Ítem 14 - Los registros y documentos legales aseguran que solo las acciones y derechos del vendedor están en venta.	114
Figura 33.	Ítem 15 - No hay indicios de que el vendedor esté excediendo su autoridad al disponer de acciones y derechos de otros.	116
Figura 34.	Ítem 16 - La venta se limita estrictamente a los derechos y acciones que le corresponden al vendedor.	118
Figura 35.	Ítem 17 - Los registros confirman que el vendedor no está excediendo su porcentaje de acciones y derechos en la venta.	120
Figura 36.	Ítem 18 - Existe un control claro sobre los límites de disposición del vendedor respecto a sus acciones y derechos.	122
Figura 37.	Ítem 19 - Los compradores cumplen con verificar la válides de la compra según los registros públicos.	124
Figura 38.	Ítem 20 - Los compradores verifican que no hay causas de invalidez en la adquisición del bien.	126
Figura 39.	Ítem 21 - Los compradores verifican que se cumple con todas las normativas legales vigentes.	128

Figura 40.	Ítem 22 - Los compradores verifican que no hay causales de nulidad registradas en el título de propiedad.	130
Figura 41.	Ítem 23 - Los compradores verifican que los registros están libres de anotaciones que indiquen posibles nulidades en el título.	132
Figura 42.	Ítem 24 - Los compradores verifican que la validez del título de propiedad está asegurada por la ausencia de causales de nulidad.	134
Figura 43.	Ítem 25 - Los compradores verifican que no se registran causales de ineficacia en el título de propiedad.	136
Figura 44.	Ítem 26 - Los compradores verifican que los documentos del registro aseguran que el título es eficaz y válido.	138
Figura 45.	Ítem 27 - Los compradores verifican que la adquisición está libre de cualquier indicio de ineficacia en el título.	140
Figura 46.	Ítem 28 - Los compradores verifican que los registros públicos sean exactos y confiables.	142
Figura 47.	Ítem 29 - Los compradores verifican que no hay dudas sobre la exactitud de los registros en relación con la propiedad.	144
Figura 48.	Ítem 30 - Los compradores verifican la exactitud del registro para la seguridad jurídica del adquirente.	146
Figura 49.	Ítem 31 - Los compradores verifican los registros de la propiedad.	148
Figura 50.	Ítem 32 - Los compradores revisan los documentos para asegurar la buena fe en la adquisición.	150
Figura 51.	Ítem 33 - Los compradores revisan cuidadosamente el estado del bien antes de la adquisición.	152
Figura 52.	Ítem 34 - Los compradores evalúan posibles riesgos al realizar la compra de un inmueble.	154
Figura 53.	Ítem 35 - Los compradores verifican exhaustivamente la situación real del bien inmueble.	156
Figura 54.	Ítem 36 - Los compradores buscan asesoría legal antes de completar la transacción.	158

RESUMEN

El objetivo de esta investigación es determinar si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral en la ciudad de Tacna durante el año 2024. La metodología empleada fue de tipo correlacional, utilizando un enfoque cuantitativo. Se aplicaron cuestionarios a una muestra de abogados especializados en derecho civil, lo que permitió realizar análisis descriptivos e inferenciales. Los principales resultados descriptivos muestran que el 65 % de los encuestados considera que existe inseguridad jurídica en las compraventas de acciones indivisas, mientras que un 70 % señala que esta inseguridad vulnera el elemento objetivo del principio de buena fe registral. Asimismo, un 60 % afirma que se vulnera el elemento subjetivo de dicho principio. Los análisis correlacionales revelan una relación estadísticamente significativa entre la inseguridad jurídica y la vulneración del principio de buena fe registral, con un coeficiente de correlación de 0,78, lo que indica una fuerte relación positiva. En conclusión, la investigación confirma que la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles afecta negativamente la seguridad jurídica y vulnera el principio de buena fe registral en Tacna ($p=0,000$; $r_s=0,620$). Esto sugiere la necesidad de implementar reformas legislativas que refuercen los mecanismos de protección en las transacciones inmobiliarias de copropiedad.

Palabras clave: *compraventa de inmuebles, derechos indivisos, buena fe registral, inseguridad jurídica.*

ABSTRACT

The objective of this research is to determine whether the sale of undivided rights and shares in real estate violates the principle of good faith registration in the city of Tacna during the year 2024. The methodology used was correlational, employing a quantitative approach. Questionnaires were administered to a sample of lawyers specializing in civil law, which enabled descriptive and inferential analyses. The main descriptive results show that 65 % of respondents believe there is legal uncertainty in the sale of undivided shares, while 70 % indicate that this insecurity undermines the objective element of the principle of good faith registration. Additionally, 60 % affirm that the subjective element of this principle is violated. Correlational analyses reveal a statistically significant relationship between legal uncertainty and the violation of the principle of good faith registration, with a correlation coefficient of 0.78, indicating a strong positive relationship. In conclusion, the research confirms that the sale of undivided rights and shares in real estate negatively affects legal security and violates the principle of good faith registration in Tacna ($p=0.000$; $r_s=0.620$). This suggests the need to implement legislative reforms to strengthen protection mechanisms in co-ownership real estate transactions.

Keywords: *real estate sales, undivided rights, good faith registration, legal uncertainty.*

INTRODUCCIÓN

La investigación presentada es de gran relevancia porque aborda la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y su posible vulneración del principio de buena fe registral en Tacna. Este problema es fundamental en el ámbito del derecho civil y comercial, ya que afecta la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, exponiendo a los compradores a riesgos legales y económicos.

La estructura de la investigación se presenta en cinco capítulos. Cada uno de ellos aborda aspectos clave del problema y del análisis jurídico que sustenta la tesis. Estos capítulos se desarrollan de forma ordenada para proporcionar un análisis integral del tema.

El Capítulo I, Planteamiento del Problema, describe el problema de investigación, los objetivos, la justificación y las hipótesis. Se destacan las deficiencias del sistema registral en las compraventas de derechos y acciones indivisas de inmuebles y su impacto en la seguridad jurídica de los adquirentes.

El Capítulo II, Marco Teórico, presenta un análisis exhaustivo de la compraventa de inmuebles y el principio de buena fe registral. Se incluyen antecedentes nacionales e internacionales que fundamentan la investigación, así como una revisión de los conceptos clave que sustentan el estudio.

El Capítulo III, Marco Filosófico, explora las bases filosóficas y conceptuales que sustentan la investigación, proporcionando una reflexión sobre los principios éticos y legales que rigen las transacciones inmobiliarias y la seguridad jurídica.

El Capítulo IV, Marco Metodológico, detalla el enfoque metodológico de tipo correlacional utilizado en el estudio. Se describe la muestra, las técnicas de recolección de datos, los instrumentos validados y los procedimientos de análisis utilizados para evaluar la relación entre las variables.

El Capítulo V, Resultados, expone los resultados obtenidos a nivel descriptivo e inferencial. Se demuestra que un alto porcentaje de los encuestados considera que la compraventa de derechos y acciones indivisas vulnera el principio de buena fe registral.

Finalmente, en las Conclusiones y Recomendaciones, se confirma la hipótesis y se sugieren reformas legislativas para mejorar la seguridad jurídica en las transacciones de inmuebles en copropiedad, proponiendo soluciones prácticas basadas en los resultados del estudio.

Este trabajo sienta las bases para futuras investigaciones que analicen la seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias, fomentando el desarrollo de nuevos estudios en el ámbito del derecho civil.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Identificación del problema

La compraventa de derechos y acciones de inmuebles es una práctica común en el ámbito inmobiliario mundial. Sin embargo, cuando los inmuebles tienen copropietarios y estos no han realizado la partición, surge una complejidad significativa: no se sabe qué porcentaje de derechos y acciones posee cada copropietario sobre el inmueble (Castro y Navarro, 2022). Esta situación genera incertidumbre, ya que ante los Registros Públicos no se inscribe en la partida registral el porcentaje específico que cada copropietario puede vender, lo cual afecta la seguridad jurídica y la transparencia de las transacciones inmobiliarias.

En diversas jurisdicciones, este problema ha sido objeto de múltiples análisis, dado su impacto significativo en el principio de buena fe registral. Este principio es fundamental para proteger a los adquirentes de buena fe, quienes dependen de la veracidad y exactitud de la información registrada en los registros públicos para realizar sus transacciones inmobiliarias (Barrios et al., 2022). Sin embargo, cuando existe una falta de claridad en la distribución de derechos y acciones entre los copropietarios de un inmueble, se compromete este principio. Los adquirentes se encuentran expuestos a riesgos legales y económicos, ya que no pueden determinar con certeza los derechos que han adquirido. Esto puede llevar a situaciones donde los compradores terminan obteniendo menos derechos de los que creían, o incluso adquieren derechos que el vendedor no estaba autorizado a vender, lo que genera conflictos legales y una gran inseguridad jurídica (Hernández, 2021).

En Perú, la situación refleja desafíos similares a los observados en otras jurisdicciones. El sistema registral peruano enfrenta serias dificultades en términos de claridad y precisión de la información registrada. Esta problemática se manifiesta particularmente en casos donde los inmuebles tienen copropietarios que no han realizado

una partición formal y definida. La venta de derechos y acciones en estos contextos, sin una correcta inscripción registral, es un problema recurrente que socava la confianza en el sistema registral. Este problema no solo afecta la confianza de los ciudadanos en el sistema registral, sino que también tiene implicaciones económicas significativas. La percepción de que el sistema registral no es fiable puede desalentar las inversiones en el mercado inmobiliario, ya que los compradores potenciales pueden percibir estas transacciones como arriesgadas y potencialmente problemáticas.

En Tacna, al igual que en muchas otras regiones, la problemática puede llegar a agravarse cuando uno de los copropietarios vende un porcentaje de derechos y acciones sin especificar claramente cuánto le corresponde legalmente. Esto puede resultar en situaciones donde los adquirentes compran más derechos y acciones de los que realmente le corresponden al vendedor, generando conflictos legales y posibles litigios. Los síntomas de esta problemática incluyen la falta de claridad en los registros públicos, disputas entre copropietarios y adquirentes, y una creciente desconfianza en la integridad del sistema registral.

La relación entre este fenómeno y el Derecho Civil y Comercial es directa. En el Derecho Civil, se regulan los derechos de propiedad, incluyendo cómo se adquieren, transfieren y protegen estos derechos. Esto incluye las normas que rigen las transacciones inmobiliarias y la gestión de propiedades con múltiples copropietarios. El Derecho Civil, por lo tanto, establece el marco legal que define los derechos y obligaciones de los propietarios y adquirentes en estas transacciones. En contraste, el Derecho Comercial aborda las implicancias mercantiles de las transacciones inmobiliarias, asegurando que sean justas, transparentes y legales, protegiendo los intereses económicos de las partes y promoviendo un mercado inmobiliario saludable. Esto es importante para proteger los derechos de todas las partes involucradas, incluyendo los copropietarios, los adquirentes de buena fe, y otros actores del mercado inmobiliario. (Hinestrosa, 2021).

La necesidad de investigar este fenómeno es apremiante en el campo del Derecho Civil peruano. Un análisis profundo es esencial para comprender cómo las prácticas

actuales impactan el principio de buena fe registral y para identificar las deficiencias específicas en la normativa y los procedimientos vigentes. Además, es importante explorar qué medidas legislativas y administrativas pueden implementarse para abordar y corregir estas deficiencias. Este enfoque permitirá no solo desarrollar soluciones prácticas que refuercen la seguridad jurídica, sino también mejorar la confianza de los adquirentes en el sistema registral, asegurando una protección efectiva de sus derechos y promoviendo un mercado inmobiliario más transparente y fiable.

Por ello, el objetivo de la investigación es establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente en Tacna. Este objetivo está vinculado directamente al problema identificado, buscando proporcionar evidencia empírica y análisis jurídico que contribuyan a resolver la problemática.

De no abordarse adecuadamente este problema, se corre el riesgo de la perpetuación de la inseguridad jurídica, un aumento en los litigios y una mayor desconfianza en el sistema registral. Esto podría tener consecuencias negativas tanto para el mercado inmobiliario como para la economía en general. Por tanto, realizar esta investigación es fundamental, pues no solo permitirá identificar las deficiencias actuales en la gestión de los derechos y acciones de inmuebles copropietarios, sino que también proporcionará recomendaciones prácticas para mejorar la legislación y los procedimientos registrales. Así, se fortalecerá la protección del principio de buena fe registral y se garantizará un entorno más seguro y transparente para las transacciones inmobiliarias de copropietarios indivisos en Tacna y en el Perú.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema General

¿Vulnera la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024?

1.2.2. Problemas Específicos

- a. ¿Vulnera la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles el elemento objetivo del principio de la buena fe registral del adquirente, Tacna-2024?
- b. ¿Vulnera la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles el elemento subjetivo del principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024?

1.3. Justificación de la investigación

a. Justificación teórica

La investigación propuesta tuvo como objetivo incrementar significativamente el conocimiento teórico relacionado con la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles, así como la posible vulneración del principio de buena fe registral que protege al adquirente en estas transacciones. Este estudio no solo aportó una visión más profunda sobre el fenómeno, sino que también permitió explorar de manera exhaustiva cómo este tipo de transacciones podían influir negativamente en la seguridad jurídica y en la confianza que las partes depositan en el sistema registral. A través del análisis teórico, se pudieron identificar con mayor precisión las lagunas y deficiencias presentes en la legislación vigente, evidenciando de qué manera estos vacíos legales afectaban los derechos de los adquirentes. Además, el estudio ofreció un marco conceptual más fuerte que no solo ayudó a clarificar la aplicación del principio de buena fe registral, sino que también permitió vislumbrar su implementación en distintos contextos específicos dentro del ámbito inmobiliario, abriendo puertas a futuras investigaciones.

b. Justificación práctica

Desde una perspectiva práctica, esta investigación desempeñó un papel importante en la búsqueda de soluciones legislativas para abordar el problema

identificado. Al centrarse en un análisis detallado de los casos de compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles en la región de Tacna, se pudo realizar un diagnóstico más certero de las fallas presentes en la normativa actual, lo que permitió proponer reformas legislativas diseñadas para proteger de manera más efectiva el principio de buena fe registral en beneficio de los adquirentes. Estas reformas legislativas no solo fueron un resultado clave del estudio, sino que también sirvieron como base sólida para el desarrollo de políticas y normativas más específicas que contribuirán a fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. De este modo, se promueve un mercado inmobiliario más transparente, equitativo y justo, en el que tanto los compradores como los vendedores pueden operar con mayor confianza y seguridad, sabiendo que sus derechos están resguardados.

c. Justificación metodológica

Metodológicamente, esta investigación no solo proporcionó una base de datos rica en información, sino que también sentó un precedente importante para investigaciones futuras en el campo del derecho civil y comercial. Los cuestionarios aplicados a abogados especialistas en derecho civil generaron una valiosa fuente de datos empíricos, que ofreció la oportunidad de realizar comparaciones y análisis más profundos y amplios sobre esta temática en estudios posteriores. Además, la validación rigurosa del instrumento de recolección de datos, específicamente el cuestionario, garantizó su fiabilidad y precisión, lo cual es esencial para asegurar la calidad de los futuros estudios que utilicen esta herramienta. De este modo, la investigación no solo contribuyó al conocimiento teórico y práctico, sino también al desarrollo de herramientas metodológicas más confiables, que podrán ser utilizadas en el estudio de cuestiones complejas dentro del ámbito del derecho civil y comercial, permitiendo así un avance continuo en la disciplina.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Establecer si la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.

1.4.2. Objetivos Específicos

- a. Establecer si la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento objetivo del principio de la buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.
- b. Determinar si la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento subjetivo del principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.

1.5. Hipótesis

1.5.1. Hipótesis General

La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.

1.5.2. Hipótesis Específicas

- a. La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento objetivo del principio de la buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.

- b. La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento subjetivo del principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.

1.6 Variables:

1.6.1 Identificación de las Variables:

Variable Independiente: La compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles.

Variable Dependiente: Principio de buena fe registral.

1.6.2 Caracterización de las variables

a. Variable 1: La compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles:

Transferencia de propiedad de derechos ya acciones de inmueble realizada a través de un contrato (Aranda, 2020).

Dimensión 1: Titularidad de los derechos y acciones en compraventa.

- El vendedor es propietario de las acciones y derechos en venta.
- Los porcentajes de acciones y derechos pertenecientes al vendedor.
- El porcentaje de acciones y derechos de los otros copropietarios.

Dimensión 2: Derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa.

- El vendedor puede disponer los derechos y acciones del inmueble.
- El vendedor no está disponiendo de la acciones y derechos de los otros copropietarios.

- El vendedor no excede la venta de los derechos y acciones que le corresponden.

b. Variable 2: Principio de buena fe registral: Protección a terceros de buena fe que adquieren derechos de manera onerosa de una persona que, según el registro, tiene la facultad para otorgarlos (Artículo 2014 del Código Civil, 1984).

Dimensión 1: Elemento objetivo de la buena fe registral

- Adquisición válida.
- Registro de causales de nulidad en el título.
- Registro de causales de ineficacia en el título.
- Presunción de exactitud del registro.

Dimensión 2: Elemento subjetivo de la buena fe registral

- Comportamiento diligente.
- Comportamiento prudente.

1.6.3 Definición operacional de las variables

- a. Variable 1: Conciencia ambiental:** Se mide considerando el nivel social y el nivel económico.
- b. Variable 2: Nivel de ecoeficiencia:** Se mide a partir del nivel de intención emprendedora, el nivel de voluntad emprendedora y el nivel de habilidades emprendedoras.

1.7 Limitaciones de la investigación

La investigación no enfrentó limitaciones significativas que pudieran haber obstaculizado de manera considerable la recopilación de datos o el desarrollo integral del trabajo. Todos los recursos necesarios para la correcta recolección de información, así como las herramientas metodológicas y teóricas, estuvieron a disposición del investigador, lo que permitió un avance fluido del proyecto. Sin embargo, una posible limitación radicó en la gestión del tiempo disponible. Según lo establecido en el reglamento de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann, una vez que el proyecto fue aprobado por las instancias correspondientes, el investigador contó con un plazo de un año para completar y presentar el informe final de la tesis. Este plazo, aunque razonable, pudo haber representado un desafío en caso de que surgieran imprevistos o dificultades durante el transcurso de la investigación, como complicaciones en la obtención de datos o en la coordinación con los expertos involucrados. Por ello, fue importante realizar una planificación detallada y eficiente del tiempo para asegurar que todas las fases del estudio se cumplieran dentro del período estipulado, minimizando el riesgo de retrasos y permitiendo la culminación exitosa del proyecto.

1.8 Descripción de las características de la investigación:

1.8.1 Tipo de investigación.

Se ha considerado que esta investigación se enmarca dentro de la categoría de investigación básica. Según lo señalado por Carrasco (2019), una investigación básica tiene como objetivo principal el incremento del conocimiento teórico relacionado con las variables en estudio, en lugar de generar aplicaciones prácticas inmediatas. Este tipo de investigación se centra en ampliar la comprensión de conceptos, teorías y principios fundamentales, lo cual es esencial para el avance del conocimiento científico en cualquier disciplina. En el caso específico de esta investigación, se pretende contribuir a la base teórica que rodea las transacciones inmobiliarias, en particular, la compraventa de

derechos y acciones indivisas de inmuebles, y su posible vulneración del principio de buena fe registral del adquirente en la región de Tacna en el año 2024.

1.8.2 Nivel de investigación.

De acuerdo con lo establecido en los objetivos de la investigación, se ha determinado que el nivel de investigación es correlacional. Este tipo de investigación busca analizar la relación o asociación entre dos o más variables sin establecer una relación de causalidad directa entre ellas. Hernández y Mendoza (2023) describen que las investigaciones correlacionales son aquellas que se centran en examinar si existe una conexión o vínculo entre las variables en estudio, sin intervenir directamente en ellas. En el caso de esta investigación, se busca identificar si la naturaleza de las transacciones inmobiliarias que involucran derechos y acciones indivisas afecta o compromete de alguna manera el principio de buena fe registral que protege a los adquirentes.

El nivel correlacional es adecuado en este estudio porque permite establecer no solo si existe una relación significativa entre estas variables, sino también la magnitud y dirección de dicha relación. Esto proporcionará una base sólida para analizar si la legislación actual es adecuada para proteger los derechos de los adquirentes en estas transacciones, o si se requieren reformas para garantizar una mayor seguridad jurídica. Por lo tanto, el enfoque correlacional se convierte en una herramienta clave para alcanzar los objetivos propuestos, permitiendo obtener conclusiones fundamentadas que podrán guiar futuras investigaciones y propuestas legislativas. 4.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales

Miño et al. (2023) llevaron a cabo un estudio para evaluar la importancia de la actividad notarial como herramienta de protección de los derechos de los ciudadanos. Este estudio destaca cómo los notarios proporcionan seguridad jurídica y las ventajas de utilizar sus servicios. La investigación fue jurídica y documental, reflexiva y con un enfoque cualitativo, utilizando varias bases de datos para seleccionar artículos relevantes, basándose en su antigüedad y aporte significativo. El estudio demostró que, históricamente, los notarios han sido importantes para garantizar la seguridad jurídica y la legitimidad de diversas actividades diarias. Un desempeño notarial adecuado requiere la aplicación de principios establecidos que promuevan la justicia social. En la actualidad, los notarios tienen la responsabilidad de legitimar procesos y certificados, así como de asegurar la seguridad jurídica. Además, desempeñan roles sociales importantes, como promover la paz y la igualdad de oportunidades para los más vulnerables. Para cumplir con su función, los notarios deben adherirse a principios como la imparcialidad, autoría y publicidad. También deben garantizar que los derechos individuales no sean vulnerados y respetar la voluntad de cada persona. Es fundamental difundir las ventajas de acudir a una notaría para que los ciudadanos estén informados sobre cómo actuar y ejercer sus derechos. Las ventajas de utilizar los servicios notariales incluyen la realización segura de trámites, la optimización de costos y la agilización de procesos futuros.

Gutiérrez (2022) realizó un estudio para evaluar cómo los notarios proporcionan seguridad jurídica preventiva mediante el manejo adecuado de documentos notariales, esenciales para la eficacia en trámites registrales y otros procesos. Una de las funciones principales del notario es conservar documentos originales y expedir copias auténticas y certificadas. El estudio, de naturaleza descriptiva, utilizó un método analítico-sintético y

revisión bibliográfica. Se encontró que los documentos notariales, respaldados por la fe pública, validan plenamente los derechos y obligaciones consignados, convirtiéndose en instrumentos públicos. La custodia de estos documentos por el notario asegura la seguridad jurídica y su valor como garantía de derechos, incluso en casos litigiosos. La fe pública es esencial en la función notarial, proporcionando certeza sobre los actos o contratos autorizados. Sin embargo, el estudio determinó que los notarios no pueden garantizar completamente la seguridad jurídica preventiva si los documentos se deterioran o si hay errores en los archivos de protocolos. La seguridad jurídica depende de la seguridad documental, ya que los documentos notariales son la garantía de la voluntad expresada por las partes en el acto jurídico. Se subrayó la importancia de la función notarial en la seguridad jurídica preventiva mediante la gestión adecuada de documentos, pero también señaló las limitaciones y riesgos relacionados con su conservación y manejo.

Hernández (2021) realizó un estudio cualitativo para analizar la adquisición del derecho de propiedad, subrayando la importancia de la seguridad y la efectividad como pilares fundamentales. La investigación se basó en análisis documental y teoría fundamentada. El estudio reveló que, para asegurar el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, es esencial que estos derechos estén claramente definidos en la legislación. Esto permite que las personas puedan invocarlos y que los órganos competentes del Estado los respeten y apliquen. Además, la titulación formal adecuada de los derechos es importante para la seguridad jurídica y económica en las transacciones legales. La inscripción registral del derecho de propiedad es vital en sistemas que combinan la calificación registral con presunciones fuertes de integridad y exactitud, junto con la fe pública registral. Esto otorga validez tanto de hecho como de derecho al derecho de propiedad. La investigación concluyó que un registro de la propiedad, concebido como un registro de derechos, es esencial para proteger efectivamente a los terceros adquirentes de inmuebles. Este moderno método de aseguramiento protege a quienes basan su adquisición en la información registrada y confían en su validez, mediante la inscripción de su propia adquisición. También es la única garantía jurídica efectiva contra la evicción, evitando la pérdida del bien y contribuyendo a la seguridad económica y jurídica del

nuevo titular registral (tercero adquirente). En resumen, hay fuertes incentivos para que los propietarios aseguren sus propiedades y para que los poderes públicos diseñen y garanticen este modelo, que ofrece ventajas significativas en comparación con otras alternativas disponibles.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Avilez y Avilez (2022) realizaron un estudio con el propósito de examinar cómo la inscripción registral de la compraventa de porciones no independizadas afecta la seguridad jurídica en el Estado peruano. Este estudio, de enfoque cualitativo, empleó el método hermenéutico para la interpretación de los datos y se clasificó como una investigación básica con un nivel explicativo y un diseño observacional fundamentado en la teoría. La investigación se centró en el análisis documental de leyes, códigos y libros de doctrina, utilizando la argumentación jurídica. Para la recolección de datos, se emplearon fichas textuales y de resumen de cada fuente con información relevante. El hallazgo más notable fue que el sistema de transferencia de propiedad inmueble en Perú es consensualista, basado en el modelo francés. La principal conclusión indicó que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles, junto con su independización automática, mejora los elementos objetivos de la seguridad jurídica. La recomendación clave del estudio fue la incorporación del artículo 60-A en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP para fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Ramos (2022) realizó una investigación con el propósito de explicar los factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura. Para lograrlo, utilizó el método científico en sus niveles analítico y sintético, aplicando estimaciones empíricas y explicativas cruzadas. El estudio se enfocó en analizar y verificar la influencia de varios factores que contribuyen al incumplimiento de estos contratos. Los resultados del estudio identificaron que los principales factores que causan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en Huaura fueron la mala fe

contractual del transferente, la ausencia del plano municipal de subdivisión, la falta de independización del bien inmueble y la falta de la memoria descriptiva. La investigación concluyó que estos factores influyeron en un 92,1 % en el incumplimiento de los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de Huaura, subrayando la necesidad de abordar y resolver estos problemas para mejorar la seguridad y eficacia de las transacciones inmobiliarias.

Ortega (2023) llevó a cabo una investigación destinada a analizar el principio de fe pública registral en Perú y su concepción actual. El estudio examinó tanto sus fundamentos teóricos como prácticos y ofreció una crítica a su interpretación contemporánea. Este principio ha adquirido mayor importancia a raíz de una reciente sentencia del Tribunal Constitucional peruano sobre el tercero de buena fe. Aunque se confirmó su constitucionalidad, el principio de fe pública registral experimentó un cambio significativo, lo que ha generado dudas sobre su existencia actual. La investigación de Ortega utilizó un enfoque cualitativo con un diseño basado en la teoría fundamentada y el análisis documental. Los resultados indicaron que el principio de fe pública registral ha sido objeto de diversas interpretaciones en cuanto al alcance de su elemento de 'buena fe'. Este principio es esencial para el sistema registral, ya que reduce costos y agrega valor a los bienes inmuebles, siendo fundamental para la economía. Se concluyó que la diligencia necesaria para la fe pública registral debe ser la de una persona promedio, sin exigir un nivel de profesionalidad específico, dado que el registro está destinado al uso general. Revisar el registro debería ser suficiente para obtener la protección de la fe pública registral. Además, este principio debe interpretarse junto con otras garantías, asegurando su protección integral dentro del sistema registral.

Villota (2022) llevó a cabo una investigación con el objetivo de analizar si la compraventa de bienes ajenos en Perú se considera un caso de invalidez o ineficacia del contrato, examinando la jurisprudencia y doctrina existentes sobre el tema. El estudio, cualitativo, utilizó análisis documental y un diseño basado en teoría fundamentada. El análisis comenzó con un estudio histórico y comparativo del contrato de compraventa en el Derecho Romano y en las legislaciones del civil law, incluyendo la venta de bienes

ajenos y las normas registrales. En Perú, se examinó cómo el derecho comparado ha influido en la regulación de la compraventa y en la interpretación de la venta de bienes ajenos y las normas registrales. La investigación analizó varios casos de compraventa de bienes ajenos, los remedios legales aplicables y su relación con las normas registrales, extrayendo conclusiones pertinentes. Se concluyó que, en el derecho comparado, la compraventa de bienes ajenos generalmente no afecta el interés público, por lo que suele sancionarse con la anulación o resolución del contrato, o la oponibilidad para resolver conflictos con el propietario o un tercero afectado. En casos de concierto fraudulento o ventas destinadas a perjudicar al propietario, se considera que la nulidad se basa en un fin ilícito, según la jurisprudencia española del artículo 1275 del Código Civil Español. En Perú, la compraventa de bienes ajenos no configura ninguna causal de nulidad del acto jurídico según el artículo 219 del Código Civil. No obstante, el propietario o el tercero afectado podría solicitar la declaración de ineficacia del acto conforme al artículo 927 o al artículo 161 del Código Civil. En el caso de un tercero registral, la propiedad no se puede reivindicar aplicando el artículo 2014, excepto en situaciones de concierto fraudulento bajo la causal de fin ilícito.

Cervantes (2020) llevó a cabo una investigación con el objetivo de examinar cómo el fraude inmobiliario vulnera el principio de la fe pública registral en el sistema jurídico peruano. La metodología utilizada incluyó el método científico de manera general y un enfoque descriptivo específico, clasificándose como una investigación cualitativa. La unidad de análisis consistió en tres expedientes judiciales (N° 2717-2003, N° 216-2010 y N° 1559-2009) que presentaban complejidades significativas relacionadas con la violación del principio de la fe pública registral debido al fraude inmobiliario. Para la recolección de datos, se empleó la técnica de fichaje de análisis documental, y el procesamiento de datos se realizó mediante una matriz de categorización y síntesis informativa. Las conclusiones principales fueron las siguientes: Se demostró que cualquier acto jurídico será nulo si está viciado, ya sea por la falta de manifestación de voluntad del verdadero titular o porque el objeto del acto es jurídicamente imposible, como en el caso de bienes del Estado que no son transferibles, tal como se identificó en los expedientes 2 y 3. Además, el sistema jurídico peruano muestra debilidades debido a

la falta de motivación adecuada en las sentencias emitidas por los magistrados del Poder Judicial y la Corte Suprema, quienes a menudo no observan ni aplican las jurisprudencias del Tribunal Constitucional en temas de derecho de propiedad. Se concluyó que la falsificación no puede prevalecer sobre la propiedad.

Fernández (2023) realizó una investigación para evaluar si el deber de diligencia contribuye a la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles, en el contexto de la acción de inconstitucionalidad de la Ley N° 30313 en una Zona Registral. El estudio fue cualitativo y descriptivo, utilizando un método dogmático jurídico, y se basó en una muestra de 23 encuestados. Los resultados revelaron que el factor principal que compromete la seguridad jurídica en la compraventa de inmuebles es el cumplimiento del deber de diligencia por parte del titular registral afectado. Este cumplimiento está influenciado por factores socioeconómicos, culturales y educativos. Se demostró que el Estado no garantiza adecuadamente la protección de la propiedad privada, lo que obliga a los titulares a incurrir en sobrecostos para proteger sus derechos, como la inscripción de inmovilización de partidas y la adquisición de seguros contra estafas. Además, se descubrió que la buena fe registral favorece al tercero registral, incluso si los propietarios resultan perjudicados por inscripciones basadas en la ley y luego transferidas a terceros. Es improbable que los propietarios recuperen sus propiedades, incluso si presentan demandas de nulidad de asiento y de acto jurídico. El Tribunal Constitucional ha determinado que los jueces deben evaluar si el propietario perjudicado actuó con diligencia al utilizar los mecanismos de protección gratuitos ofrecidos por Sunarp. Este criterio es importante para sus decisiones, que deben estar adecuadamente motivadas y fundamentadas en la normativa legal.

2.2. Marco teórico

2.2.1 Compraventa de inmuebles

Para Aranda (2020), la compraventa de inmuebles es un acto jurídico de gran relevancia que implica la transferencia de la propiedad de un bien mediante un contrato

en el cual el vendedor se compromete a entregar el bien y el comprador a pagar el precio pactado, ya sea en dinero o su equivalente. Este tipo de contrato presenta una serie de características esenciales que deben ser comprendidas para tener una visión clara de su naturaleza y efectos:

- a. Contrato Consensual:** La compraventa es un contrato que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes. Es decir, no es necesario que se entregue el bien o se realice el pago en ese preciso momento para que el contrato tenga validez. Basta con que ambas partes estén de acuerdo sobre el objeto (bien inmueble) y el precio. Esto implica que, aunque la transmisión física o formal del bien no haya tenido lugar, ya existe una relación jurídica válida entre las partes que genera derechos y obligaciones.
- b. Contrato Bilateral:** Este contrato genera obligaciones recíprocas para ambas partes. Por un lado, el vendedor se obliga a entregar el bien pactado, y por otro, el comprador se obliga a pagar el precio convenido. Este aspecto resalta la naturaleza colaborativa de la compraventa, donde las responsabilidades están claramente establecidas para ambas partes, asegurando un equilibrio contractual que fomenta la seguridad jurídica.
- c. Contrato Obligacional:** La compraventa no transfiere de manera automática la propiedad del bien inmueble. Lo que el contrato genera es la obligación de las partes de cumplir con los términos pactados: el vendedor se compromete a entregar el bien y el comprador a pagar el precio. Para que la propiedad se transfiera efectivamente al comprador, es necesario un acto posterior llamado "tradición", que consiste en un acto formal que convalida la entrega del bien. Este principio refleja el alineamiento del Código Civil con la tradición jurídica romana, donde se distingue entre la obligación de entregar el bien y la transmisión efectiva de la propiedad.

- d. **Contrato Oneroso:** Este tipo de contrato es oneroso, lo que significa que ambas partes reciben algo a cambio. El vendedor recibe una contraprestación monetaria (u otra forma de pago equivalente) por el bien, mientras que el comprador adquiere el bien a cambio del pago. Este intercambio de bienes y dinero destaca el carácter comercial de la compraventa, donde cada parte busca un beneficio económico o material.

- e. **Contrato Conmutativo:** El contrato de compraventa es también conmutativo, lo que implica que las obligaciones asumidas por las partes son equivalentes y están claramente definidas desde el inicio del acuerdo. Cada una de las partes sabe exactamente qué dará y qué recibirá, lo que otorga un grado de seguridad y previsibilidad en la transacción. Esto diferencia a la compraventa de otros contratos aleatorios, en los que el valor de las prestaciones no es completamente claro al momento de la celebración del contrato.

Es importante destacar, según Aranda (2020), que la compraventa no implica por sí misma la transmisión automática de la propiedad del bien. La transmisión efectiva del dominio solo ocurre cuando el vendedor realiza el acto adicional de "tradición", que puede ser la entrega física del bien o cualquier otro acto legalmente reconocido para transferir la propiedad. Este aspecto es particularmente relevante cuando se compara con otros sistemas legales europeos, donde la compraventa puede tener efectos reales inmediatos, es decir, transferir la propiedad de manera automática con el solo acuerdo de las partes.

Aranda (2020), señala que el Código Civil, siguiendo la tradición romana, considera la compraventa como un contrato de naturaleza obligacional. Aunque este contrato genera derechos y obligaciones, la transmisión efectiva de la propiedad requiere un acto adicional, lo que resalta la importancia de la "tradición" en la estructura jurídica de la compraventa. Esta diferencia estructural con otros sistemas legales internacionales

subraya la diversidad en la forma en que se entienden y regulan las transferencias de propiedad a nivel global.

2.2.2 Características de la Compraventa de Bienes Inmuebles

Herrera (2022) explica que el artículo 949 del Código Civil establece que la compraventa de un bien inmueble se perfecciona mediante el acuerdo de voluntades entre las partes, haciendo al comprador propietario desde el momento en que dicho acuerdo se alcanza, sin necesidad de realizar actos adicionales, salvo que una ley diferente o un acuerdo específico entre las partes dispongan otra cosa. Este principio tiene una relevancia fundamental en el ámbito de las transacciones inmobiliarias, ya que aporta claridad sobre el momento exacto en que la propiedad del bien inmueble se transfiere, protegiendo así los intereses y derechos tanto del vendedor como del comprador. Al evitar la necesidad de trámites adicionales inmediatos para que el comprador sea considerado dueño del inmueble, se simplifica el proceso de compraventa, lo cual resulta especialmente útil en mercados inmobiliarios dinámicos y de rápido movimiento. Además, proporciona certeza jurídica, ya que ambas partes saben que el acuerdo formalizado establece la propiedad de manera definitiva, salvo que existan disposiciones que establezcan lo contrario.

Para Herrera (2022), la compraventa de un bien inmueble es un **acto consensual**, lo que significa que se perfecciona con el simple acuerdo entre las partes sin la necesidad de que se realice un acto adicional para que la transferencia de propiedad sea válida. Esto difiere de otros tipos de contratos en los que se requiere la ejecución de actos formales como la entrega física del bien o la inscripción en registros públicos. Según el artículo 949 del Código Civil, una vez que el vendedor se compromete a enajenar un bien inmueble específico, el comprador se convierte automáticamente en propietario en el momento en que se alcanza el acuerdo, sin necesidad de esperar a la realización de otros trámites. Esta característica del contrato de compraventa lo convierte en un instrumento eficiente y ágil en el derecho civil, al dar seguridad jurídica al comprador sobre la adquisición de la propiedad desde el momento de la firma del contrato. Sin embargo,

como se detallará más adelante, existen excepciones a esta norma general, que pueden surgir tanto de la legislación como de pactos específicos entre las partes:

- a. Acto Consensual:** La compraventa de un bien inmueble es consensual porque se perfecciona con el acuerdo de voluntades entre las partes. No se requiere un acto adicional como la entrega física del bien para que la transferencia de propiedad sea efectiva. En otras palabras, desde el momento en que las partes acuerdan los términos de la venta, ya sea verbal o por escrito, el contrato es válido y la propiedad del inmueble pasa a manos del comprador. Esto facilita el proceso de compraventa y permite que ambas partes tengan certeza sobre sus derechos y obligaciones desde el inicio de la transacción. Sin embargo, es importante destacar que, aunque el contrato se perfecciona con el acuerdo, pueden existir condiciones adicionales como la inscripción en los registros públicos, que, aunque no afecten la validez entre las partes, sí pueden tener relevancia para terceros.
- b. Obligación de Enajenar:** Una vez que el vendedor se compromete a enajenar (transferir) un inmueble específico, esa obligación es suficiente para convertir al comprador en el nuevo propietario. Este principio evita la necesidad de realizar trámites adicionales o de esperar a que se formalice la entrega del inmueble para que el comprador adquiera la propiedad. El contrato de compraventa en sí mismo crea la obligación del vendedor de transferir el bien y otorga al comprador los derechos sobre la propiedad. No obstante, esta obligación de enajenar también impone al comprador la obligación de cumplir con las condiciones establecidas en el contrato, como el pago del precio convenido. Este equilibrio de obligaciones es lo que garantiza el buen funcionamiento del contrato y asegura la protección de los derechos de ambas partes.
- c. Disposición Legal Diferente:** Aunque el principio general establecido en el artículo 949 del Código Civil es que la compraventa se perfecciona con el acuerdo de las partes, es posible que otras disposiciones legales establezcan requisitos adicionales para la transferencia de la propiedad. Por ejemplo, en

algunos casos, la ley puede requerir que el contrato de compraventa sea inscrito en el registro público de la propiedad para que la transferencia de propiedad sea oponible a terceros. Esto significa que, aunque el comprador se convierte en propietario en el momento del acuerdo con el vendedor, puede ser necesario registrar la compraventa para proteger sus derechos frente a otras personas, como acreedores del vendedor o terceros interesados. Estas disposiciones adicionales aseguran la publicidad de la transacción y protegen al comprador de posibles conflictos legales o reclamos futuros sobre el inmueble.

- d. Pacto en Contrario:** El artículo 949 también permite que las partes de la compraventa acuerden condiciones específicas que modifiquen las disposiciones generales sobre la transferencia de propiedad. Esto es particularmente útil en casos donde el vendedor y el comprador desean establecer plazos o condiciones especiales para la entrega del bien o el pago del precio. Por ejemplo, las partes pueden pactar que la transferencia de la propiedad solo ocurrirá cuando el comprador haya pagado la totalidad del precio o cuando se cumpla una determinada condición, como la obtención de un permiso de construcción o la formalización de un financiamiento hipotecario. Estos pactos permiten a las partes adaptar el contrato a sus necesidades particulares, lo que aumenta la flexibilidad del proceso de compraventa y ofrece soluciones personalizadas para casos específicos.

Por otro lado, el artículo 1529º del Código Civil (1984) establece de manera clara y precisa las obligaciones fundamentales que surgen en el marco de una compraventa de bienes inmuebles. Este artículo dispone que el vendedor está obligado a transferir la propiedad del bien inmueble al comprador, mientras que el comprador debe pagar el precio convenido en dinero. La claridad de este mandato legal asegura que ambas partes cumplan con sus respectivos compromisos dentro del proceso de compraventa, lo cual proporciona una base jurídica sólida que otorga seguridad a las transacciones inmobiliarias. Al estipular las obligaciones esenciales de cada parte, este artículo facilita que el proceso de compraventa se realice de manera ordenada y conforme a derecho, evitando ambigüedades que podrían generar conflictos legales o retrasos en la

transacción. Este marco normativo es indispensable para proteger los derechos tanto del vendedor como del comprador y para asegurar la transparencia en las operaciones comerciales relacionadas con bienes inmuebles.

2.2.3 Características del Artículo 1529 del Código Civil

El artículo 1529 del Código Civil no solo regula la compraventa de bienes inmuebles, sino que también abarca los derechos y acciones asociados a ellos. Este aspecto es importante porque garantiza que, además de la simple transferencia de propiedad, el vendedor cede al comprador todos los derechos inherentes al bien, como el uso, disfrute y disposición del inmueble. De esta manera, el comprador adquiere plena titularidad sobre el bien, lo que le permite ejercer sus derechos de propiedad de manera completa. Asimismo, el cumplimiento de esta normativa asegura que las partes involucradas comprendan claramente sus responsabilidades y derechos, lo que minimiza los riesgos de disputas posteriores:

- a. Obligación del Vendedor:** El artículo establece que el vendedor tiene la obligación primordial de transferir la propiedad del bien inmueble al comprador. Esta transferencia no se limita a la mera entrega física del bien, sino que incluye asegurar que el comprador reciba el título de propiedad libre de cargas o gravámenes que puedan afectar su disfrute o disposición. El vendedor debe garantizar que el bien se encuentra en las condiciones pactadas, lo que incluye aspectos físicos como el estado de la propiedad y legales, como la ausencia de conflictos sobre la titularidad. Además, debe proporcionar todos los documentos necesarios para formalizar la compraventa, tales como escrituras, certificados de gravamen, y cualquier otro documento que sea necesario para inscribir la transacción en los registros públicos. Esto garantiza que el comprador no solo reciba el bien, sino que también tenga plena seguridad jurídica sobre su adquisición.
- b. Obligación del Comprador:** Por otro lado, el comprador se compromete a pagar el precio acordado en dinero, el cual puede ser estipulado en el contrato de

compraventa en términos de un pago único o de pagos fraccionados, dependiendo de lo acordado entre las partes. Es importante que las condiciones de pago, así como el monto total, estén claramente definidos en el contrato para evitar cualquier malentendido o controversia. El comprador, al cumplir con su obligación de pago, asegura el cumplimiento recíproco por parte del vendedor en la entrega del bien. Además, el pago en dinero refuerza el carácter oneroso del contrato de compraventa, donde ambas partes reciben un beneficio claramente establecido: el vendedor obtiene el valor monetario del inmueble y el comprador, a cambio de ese pago, adquiere la propiedad del bien. Este equilibrio es fundamental para que la transacción sea válida y justa para ambas partes.

El artículo 1529 del Código Civil (1984) es un pilar clave en la regulación de la compraventa de bienes inmuebles, proporcionando un marco claro que asegura el cumplimiento de las obligaciones contractuales tanto para el vendedor como para el comprador. Al delinear de manera precisa las responsabilidades de cada parte, este artículo contribuye a la seguridad y estabilidad en el mercado inmobiliario, favoreciendo transacciones justas y eficientes.

2.2.4 Derechos y acciones de bien inmuebles en copropiedad

En el fundamento Quinto de la Casación N° 2463-2017 Huaura (2019), se realiza un análisis exhaustivo de la figura de la "copropiedad", la cual está regulada en el ordenamiento jurídico peruano a través del artículo 969 del Código Civil. Este artículo define la copropiedad como una situación en la que un bien pertenece conjuntamente a dos o más personas, quienes poseen dicho bien en "cuotas ideales". Este concepto es de gran importancia dentro del derecho civil, ya que establece las reglas fundamentales para la coexistencia de múltiples propietarios sobre un mismo bien. Este marco jurídico permite que varias personas compartan derechos sobre un objeto común sin que esto implique una división física, lo que facilita la administración conjunta y establece las bases para resolver eventuales disputas sobre el uso y la disposición del bien. En este contexto, la copropiedad no solo regula el uso de los bienes comunes, sino que también

establece un equilibrio entre los derechos individuales de cada copropietario y las obligaciones colectivas que deben respetarse para garantizar una convivencia armoniosa.

La copropiedad se caracteriza esencialmente por la pluralidad de sujetos, lo que significa que involucra a más de un propietario con derechos sobre el bien común. El artículo 969° del Código Civil (1984) menciona que un bien puede pertenecer a "dos o más personas", quienes se consideran copropietarios y comparten tanto derechos como obligaciones respecto al bien en cuestión. Esta pluralidad no implica una división material del objeto, sino que todos los copropietarios poseen conjuntamente el bien, lo que genera un escenario de propiedad compartida en el cual todos tienen voz y voto en las decisiones relativas a la administración y el uso del bien. Esta pluralidad de sujetos es importante porque implica una responsabilidad compartida, donde cada copropietario debe actuar de manera que no vulnere los derechos de los demás. A su vez, esta configuración de múltiples propietarios genera la necesidad de normar claramente cómo se toman las decisiones respecto al bien, ya que el consenso o las mayorías son esenciales para evitar conflictos internos.

La unidad del objeto es otro aspecto fundamental de la copropiedad. A pesar de la pluralidad de propietarios, la propiedad recae sobre un único bien, que es compartido por todos los copropietarios. En este sentido, la copropiedad no implica una fragmentación física del bien, sino que existe una unidad jurídica en la que el bien es considerado un todo indivisible. Esta característica destaca que, aunque los copropietarios tengan cuotas ideales, el bien sigue siendo uno solo y no se reparte físicamente entre los copropietarios. Esta unidad de objeto es especialmente relevante en bienes inmuebles, como terrenos o edificios, donde el uso y la gestión conjunta pueden ser más complejos debido a su naturaleza indivisible. La unidad del objeto en la copropiedad exige que los copropietarios se coordinen de manera eficiente para garantizar una administración adecuada del bien, respetando siempre los derechos de los demás copropietarios y tomando decisiones que beneficien a todos por igual.

Uno de los elementos más importantes de la copropiedad es la existencia de cuotas ideales, las cuales representan un porcentaje de los derechos que cada copropietario tiene sobre el bien común. Estas cuotas no corresponden a partes físicas del bien, sino que constituyen una participación abstracta en los derechos, obligaciones y beneficios derivados del bien. Por ejemplo, si un inmueble se encuentra en copropiedad, cada copropietario posee un porcentaje de los derechos sobre el bien, lo que le otorga la capacidad de influir en las decisiones relativas al uso del inmueble y en la obtención de beneficios, como la renta generada por su explotación. Esta distribución en cuotas ideales es importante para garantizar un reparto equitativo de los derechos y responsabilidades entre los copropietarios. No obstante, las cuotas ideales también permiten a los copropietarios actuar de manera independiente dentro de los límites establecidos, ya que cada uno puede vender o transferir su cuota ideal sin que ello afecte a la unidad del bien, siempre y cuando se respeten las reglas del derecho de preferencia de los otros copropietarios.

En cuanto a los derechos y deberes de los copropietarios, la copropiedad impone un conjunto de obligaciones y derechos recíprocos entre ellos. Cada copropietario tiene el derecho de usar y disfrutar del bien común, pero debe hacerlo de manera que respete las cuotas ideales de los demás copropietarios. Esto significa que el uso del bien debe ser proporcional y respetuoso de los derechos de los demás, evitando cualquier acto que pudiera perjudicar el uso compartido del bien. Las decisiones relativas a la administración y disposición del bien deben ser tomadas de manera conjunta, ya sea por consenso o mediante las reglas establecidas por el Código Civil o por los acuerdos previos entre los copropietarios. En caso de que no exista acuerdo, los copropietarios tienen la opción de recurrir a la vía judicial para resolver los conflictos. Además, cada copropietario puede ejercer libremente su derecho de disposición sobre su cuota ideal, aunque generalmente debe ofrecer su parte a los demás copropietarios antes de venderla a un tercero, respetando el derecho de tanteo o preferencia, lo cual es un mecanismo para evitar la entrada de personas ajenas a la copropiedad sin el consentimiento de los copropietarios actuales.

La administración del bien en copropiedad requiere una colaboración activa entre los copropietarios para llegar a acuerdos sobre el manejo del bien. En caso de no existir un acuerdo específico sobre la administración, se aplicarán las disposiciones legales del Código Civil que regulan la copropiedad. Estas normas establecen procedimientos claros para la toma de decisiones y el reparto de responsabilidades, asegurando que los intereses de todos los copropietarios sean considerados y respetados. Además, cuando un copropietario desea vender su cuota ideal, el derecho de tanteo o preferencia obliga a ofrecer primero su parte a los demás copropietarios, lo que garantiza que se mantenga la cohesión dentro de la copropiedad y que no se introduzcan terceros sin el consentimiento de todos los copropietarios. Esta regla es fundamental para mantener la estabilidad y coherencia en la administración del bien, y proporciona a los copropietarios la posibilidad de adquirir más participación en el bien antes de que este pase a manos de personas externas.

La copropiedad, tal como está regulada en el artículo 969 del Código Civil y analizada en la Casación N° 2463-2017 Huaura, se caracteriza por la propiedad compartida de un bien común en cuotas ideales entre dos o más personas. Esta figura jurídica no solo regula la propiedad, sino que establece un marco claro de derechos y deberes que promueve una convivencia organizada y pacífica entre los copropietarios. La copropiedad es esencial para la administración conjunta de bienes indivisibles, ya que permite que varios individuos compartan derechos sobre un bien sin que sea necesario dividirlo físicamente. Además, ofrece mecanismos claros para la toma de decisiones y la resolución de conflictos, garantizando la protección de los derechos de todos los copropietarios. Este régimen jurídico es importante para asegurar la armonía en las relaciones entre copropietarios y facilitar la gestión efectiva de bienes comunes.

2.2.5 Principio de buena fe registral

El Artículo 2014° del Código Civil (1984) constituye un pilar fundamental en la protección de los terceros de buena fe que adquieren derechos de manera onerosa, es decir, mediante el pago de una contraprestación justa, de una persona que, según el

registro público, tiene la facultad para otorgar dichos derechos. Esta disposición legal ofrece una garantía esencial, al establecer que, una vez que el derecho del tercero ha sido inscrito en el registro, su adquisición se mantendrá firme y válida, incluso si posteriormente se anula, rescinde, cancela o resuelve el derecho del otorgante por razones que no estén reflejadas en los registros o en los documentos archivados que los sustentan. Este aspecto es importante porque otorga seguridad jurídica a las transacciones, permitiendo que los adquirentes confíen en la información oficial proporcionada por los registros públicos. La norma, por tanto, evita que los terceros paguen las consecuencias de vicios o defectos ocultos que no son evidentes en el sistema registral, garantizando la estabilidad de las adquisiciones de derechos.

Según Coca (2020), esta protección es particularmente relevante en el ámbito del derecho inmobiliario y de otros derechos registrables. El artículo protege al tercero que adquiere derechos pagando un precio justo y de buena fe, basándose en la presunción de que la persona que aparece en el registro como titular tiene la capacidad legal para otorgar dichos derechos. Esta protección es robusta en el sentido de que se mantiene incluso si, después de la inscripción, se descubre que el derecho del otorgante presentaba defectos o estaba sujeto a nulidades que no eran aparentes ni estaban registradas. Este enfoque asegura que las adquisiciones de derechos se mantengan seguras y válidas a pesar de cualquier defecto oculto, siempre y cuando estos no estén registrados. La disposición legal es clara en establecer que las causas que anulan, rescinden, cancelan o resuelven el derecho del otorgante y que no están reflejadas en los registros, no pueden afectar la validez de la adquisición del tercero de buena fe. Esto otorga una sólida seguridad jurídica que fomenta la confianza en el sistema registral, promoviendo la eficiencia y estabilidad en los mercados de bienes inmuebles y otros derechos.

Para Coca (2020), un aspecto clave de este artículo es la presunción legal de buena fe del tercero adquirente. Esto significa que se presume que el adquirente actuó con honestidad y sin conocimiento de cualquier inexactitud o defecto en el registro al momento de la adquisición. Esta presunción de buena fe permanece intacta hasta que se demuestre lo contrario, es decir, hasta que se pruebe que el adquirente conocía los

defectos o inexactitudes en el registro y, aun así, procedió con la transacción. La protección que este artículo otorga refuerza la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles y otros derechos registrables, ya que garantiza que los adquirentes de buena fe puedan confiar en la información que aparece en el registro sin temor a que causas no registradas afecten sus derechos. Esta confianza es esencial para fomentar la estabilidad en el mercado inmobiliario, donde la capacidad de confiar en la veracidad y completitud de los registros públicos es vital para realizar transacciones rápidas y seguras. Además, al ofrecer esta presunción de buena fe, el artículo no solo protege al adquirente, sino que también contribuye a la transparencia y eficiencia del sistema registral.

La presunción de buena fe no es solo un aspecto formal del derecho civil, sino una herramienta fundamental que permite a los compradores actuar con confianza en sus transacciones. En mercados como el inmobiliario, donde las inversiones suelen ser sustanciales, la capacidad de confiar en los registros públicos es importante para realizar transacciones ágiles y seguras. La protección del tercero de buena fe garantiza que los adquirentes no tengan que preocuparse por derechos ocultos o no registrados que puedan invalidar sus adquisiciones después de haberse completado la transacción. Esto fomenta la fluidez del mercado inmobiliario, al permitir que los compradores actúen con la certeza de que sus adquisiciones están respaldadas legalmente, mientras que el sistema registral funciona como un mecanismo confiable para reflejar los derechos y las cargas sobre los bienes.

Sin embargo, es importante destacar que la protección otorgada por el Artículo 2014° no es absoluta. Si se demuestra que el tercero adquirente tenía conocimiento de la inexactitud del registro en el momento de la adquisición, la presunción de buena fe queda anulada y la protección proporcionada por este artículo deja de ser aplicable. Por ejemplo, si se prueba que el adquirente sabía que el vendedor no tenía el derecho legal para transferir el bien, la protección se desmorona. Esta disposición introduce una obligación implícita para los compradores de actuar con diligencia y realizar las verificaciones razonables antes de proceder con una transacción. Aunque la buena fe se presume, los compradores no pueden actuar de manera negligente o con conocimiento de posibles

defectos, ya que la protección jurídica solo se aplica a aquellos que realmente desconocen las inexactitudes del registro. Este equilibrio entre la protección al adquirente de buena fe y la necesidad de actuar diligentemente garantiza que el sistema registral mantenga su integridad y que solo aquellos que actúan de manera justa y honesta se beneficien de esta disposición legal.

2.2.6 Protección del tercero de Buena Fe y el Decreto Legislativo sobre extinción de dominio

El Artículo 2014° del Código Civil de 1984 es una pieza clave dentro del derecho civil peruano que busca garantizar la seguridad y estabilidad en las transacciones registrales. Su objetivo principal es proteger al tercero que actúa de buena fe y de manera onerosa, es decir, pagando un valor justo a cambio de los derechos adquiridos. Este artículo establece un marco legal sólido para que las personas puedan confiar en la información proporcionada por los registros públicos. Al otorgar esta protección, el sistema permite que las transacciones se realicen de manera más fluida, segura y eficiente, ya que las personas pueden estar seguras de que su adquisición de derechos no será anulada por vicios ocultos o no registrados en el sistema. Además, este marco legal fomenta la confianza en el sistema registral, lo que es importante para el desarrollo de un mercado dinámico y estable, ya que la certeza jurídica permite a los participantes del mercado tomar decisiones económicas importantes sin temor a que surjan problemas legales inesperados.

Esta protección legal es esencial para mantener un mercado inmobiliario funcional y eficiente, proporcionando un equilibrio entre la seguridad jurídica y la flexibilidad del mercado. En otras palabras, se protege a las personas que adquieren derechos de manera honesta y sin conocimiento de posibles irregularidades en los registros, pero también se garantiza que las transacciones se mantengan ágiles y accesibles. Sin esta protección, los compradores estarían constantemente expuestos a posibles nulidades o conflictos derivados de problemas en la titularidad, lo que frenaría las transacciones y generaría desconfianza en el sistema. De esta manera, el artículo no solo protege a los terceros, sino

que también promueve el dinamismo y la estabilidad del mercado, reduciendo las barreras legales para la adquisición de derechos y fortaleciendo el sistema registral como un pilar de confianza y seguridad jurídica.

Por su parte, el Artículo 66° del Decreto Supremo N° 007-2019-JUS, que reglamenta el Decreto Legislativo N° 1373 (2018) sobre la Extinción de Dominio, amplía la definición de "Tercero de buena fe", al establecer que se trata de una persona, ya sea natural o jurídica, que actúa con lealtad, probidad y diligencia. Este artículo proporciona un enfoque más detallado de los requisitos que debe cumplir una persona para ser considerada un tercero de buena fe en transacciones patrimoniales, asegurando así que no solo se proteja a quienes confían en el sistema registral, sino también a quienes han actuado con el debido cuidado y responsabilidad. Esto implica que, para beneficiarse de la protección, no basta con actuar de buena fe de manera superficial, sino que es necesario cumplir con una serie de requisitos que demuestran que la persona ha hecho todo lo posible por asegurarse de la legalidad de la transacción. Requisitos para ser considerado un "Tercero de buena fe":

a. Apariencia del Derecho

Este requisito se refiere a que la transacción debe tener una apariencia legítima y convincente para cualquier observador razonable. La **aparencia del derecho** implica que la situación debe ser tal que cualquier persona, al analizarla con un nivel de diligencia y prudencia promedio, llegaría a la misma conclusión de que la transacción es válida. Esto protege a los adquirentes que han sido inducidos al error debido a la apariencia de legalidad de una transacción que, aunque defectuosa en su origen, parece legítima. La protección ofrecida por este requisito se enfoca en garantizar que las personas que actúan en base a la información disponible en los registros, sin sospechar irregularidades, puedan confiar en la validez de sus adquisiciones. Este enfoque refuerza el principio de seguridad jurídica, ya que no se espera que los adquirentes investiguen más allá de lo razonable para verificar la legalidad de la transacción.

b. Cumplimiento Legal

El cumplimiento legal implica que, al adquirir el derecho sobre un bien, deben haberse respetado todas las disposiciones y normativas legales aplicables. Esto significa que el tercero debe asegurarse de que la transacción cumple con todos los requisitos legales establecidos por la ley, como la correcta inscripción en los registros públicos, el cumplimiento de las formalidades contractuales y la verificación de la situación legal del bien. No basta con que la transacción parezca legal; debe serlo en realidad, lo que implica que el adquirente debe haber hecho todas las verificaciones necesarias para garantizar que la compra se realizó conforme a la normativa vigente. Este requisito reduce el riesgo de fraude o de situaciones donde los adquirentes actúan de manera negligente, sin tomar las medidas necesarias para confirmar la legalidad de su adquisición. De este modo, se protege tanto al sistema registral como a las personas involucradas en la transacción.

c. Convicción de Legitimidad

Este requisito exige que el tercero tenga la **convicción firme** de que adquirió el bien de su legítimo titular, sin que haya ninguna circunstancia que sugiera lo contrario. La convicción de legitimidad protege a los adquirentes que confían razonablemente en la legalidad de la transacción, sin intentar manipular o encubrir la verdadera naturaleza del negocio. Esto implica que el tercero debe actuar con plena confianza en que está realizando una transacción legítima, sin incurrir en acciones que busquen aparentar una legalidad que en realidad no existe, como intentar encubrir la identidad del verdadero titular o hacer declaraciones falsas para facilitar la transacción. Este requisito también asegura que el tercero de buena fe actúe de manera honesta y transparente, protegiendo sus propios intereses y los del mercado en general.

Dentro del análisis de la **convicción de legitimidad**, es importante señalar que hay ciertos comportamientos que descalifican a una persona como tercero de buena fe. Por ejemplo, si se demuestra que el adquirente intentó dar al negocio una apariencia de legalidad falsa, ocultar al verdadero titular o hacer declaraciones falsas sobre la transacción, entonces la protección de buena fe no aplicará. Esto introduce una **obligación ética y legal** para los adquirentes de actuar con transparencia y en conformidad con las normas, asegurando que la protección ofrecida por el sistema jurídico solo beneficie a

aquellos que actúan de manera íntegra y conforme a la ley. De este modo, se crea un equilibrio entre la protección de los derechos de los terceros de buena fe y la necesidad de evitar que esta figura sea utilizada para encubrir transacciones fraudulentas o ilegales.

En definitiva, el **Tercero de buena fe** es alguien que no solo actúa de manera ética y conforme a la ley, sino que también toma todas las precauciones necesarias para asegurarse de que el derecho que adquiere es legítimo y transparente. Esto incluye actuar con diligencia, verificar los registros públicos y cumplir con todas las normativas legales aplicables. Además, debe creer genuinamente en la legitimidad de la transacción, sin tratar de ocultar o disfrazar la verdadera naturaleza del negocio. La protección que se otorga a los terceros de buena fe no solo les permite confiar en la validez de los registros públicos, sino que también fomenta la confianza en el sistema legal y registral, contribuyendo a la seguridad y eficiencia del mercado de bienes y derechos

- **Apariencia de Legalidad Falsa:** Intentar dar al negocio una apariencia de legalidad que en realidad no tiene, o usarlo para encubrir su verdadera naturaleza. Esto significa que la persona no debe haber tenido la intención de engañar o manipular la apariencia del negocio para hacerlo parecer legítimo cuando no lo es.
- **Ocultación del Titular Verdadero:** Tratar de ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho. El "Tercero de buena fe" no debe participar en acciones que intenten esconder quién es el verdadero dueño del bien.
- **Declaraciones Falsas:** Hacer declaraciones falsas respecto al acto o contrato para encubrir el origen o procedencia del bien. La persona debe actuar con transparencia y veracidad en todas las declaraciones y documentos relacionados con la transacción.

2.2.7 Criterios del Tribunal Constitucional y la Corte Suprema sobre la Buena Fe en las transacciones inmobiliarias

El Tribunal Constitucional, en el Expediente 0018-2015-PI/TC (2020), destacó en su fundamento 57 que, para configurar la buena fe en las transacciones inmobiliarias,

además de las disposiciones normativas como el artículo 2014 del Código Civil, es necesario tomar en cuenta los criterios desarrollados por la Corte Suprema de Justicia. Estos criterios permiten evaluar si, en cada caso particular, un tercero actuó de buena fe al adquirir un bien. El Tribunal subrayó que la buena fe no puede analizarse de manera superficial, sino que debe basarse en una revisión integral de los hechos que rodean la adquisición.

En el caso concreto que se presentó ante el Tribunal Constitucional (2020), se determinó que los compradores no actuaron con la debida diligencia, ya que conocían o estaban en condiciones razonables de conocer la inexactitud del registro. Los adquirentes no realizaron las verificaciones necesarias para asegurarse de que el bien no estuviera en posesión de terceros que se presentaban como propietarios legítimos. Esta falta de diligencia permitió al Tribunal concluir que la buena fe de los compradores había sido desvirtuada, lo que significa que ya no podían ser considerados terceros protegidos por el principio de buena fe en esa transacción.

El Tribunal Constitucional (2020), reafirma la exigencia de que los compradores actúen con la debida diligencia y prudencia antes de realizar una adquisición, tal como se requiere en los criterios normativos y jurisprudenciales mencionado, de tal forma que implica que los compradores deben tomar todas las medidas razonables y necesarias para asegurarse de la legalidad y exactitud de la transacción inmobiliaria que están realizando. Exigencias de diligencia y prudencia:

a. Diligencia:

Los compradores deben cumplir con una serie de verificaciones para garantizar la legitimidad de la transacción:

– **Verificación del Registro:**

Es fundamental que los compradores consulten los registros públicos para comprobar que el vendedor tiene la capacidad legal de transferir el bien. Esto

incluye identificar posibles inconsistencias o inexactitudes en los documentos registrados que podrían afectar la validez de la transacción. Si los registros contienen advertencias o anomalías, el comprador debe investigarlas antes de seguir adelante.

– **Estado Actual del Bien:**

Los compradores deben inspeccionar físicamente el bien para verificar su condición actual y asegurarse de que no existan ocupantes o terceros que puedan tener derechos sobre el inmueble. Este paso ayuda a evitar situaciones en las que el bien esté en posesión de personas que reclaman la propiedad, lo que podría generar disputas legales posteriores.

– **Detentación de la Posesión:**

Es importante que los compradores determinen quién posee efectivamente el bien en el momento de la compra. El artículo 912 del Código Civil establece que la posesión de un bien se presume como un indicativo de propiedad. Por lo tanto, los compradores deben asegurarse de que la persona que vende el bien tenga una posesión legítima.

c. Prudencia:

Además de la diligencia, los compradores deben actuar con prudencia, evaluando los riesgos asociados a la adquisición del bien.

– **Evaluación de Riesgos:**

Antes de proceder con la compra, es importante que los compradores evalúen todos los posibles riesgos que podrían comprometer la transacción. Esto incluye la existencia de gravámenes, cargas, derechos de terceros, o la posibilidad de que el bien esté sujeto a disputas legales.

– **Asesoramiento Legal:**

Para una mejor comprensión de los términos y condiciones de la compra, así como de las implicaciones legales, los compradores deben contar con asesoramiento legal especializado. Un abogado puede ayudar a identificar posibles problemas que no sean evidentes a primera vista, asegurando que la transacción esté libre de riesgos legales.

– **Debida Diligencia:**

La debida diligencia implica una revisión exhaustiva de todos los aspectos legales, financieros y físicos del bien antes de completar la transacción. Esto incluye la revisión de contratos, documentos legales y cualquier información relevante que pueda afectar la validez de la compra.

La sentencia del Tribunal Constitucional subraya la necesidad de que los compradores actúen de manera responsable, verificando la información y tomando las precauciones necesarias antes de adquirir un bien. El concepto de buena fe no se aplica automáticamente; debe estar respaldado por la debida diligencia y prudencia por parte de los adquirentes. Solo aquellos que actúan de manera honesta y cuidadosa pueden beneficiarse de las protecciones otorgadas a los terceros de buena fe.

CAPÍTULO III

MARCO FILOSÓFICO

En el marco de la investigación sobre la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y su posible vulneración del principio de buena fe registral del adquirente, se desarrollará el análisis filosófico desde la perspectiva del positivismo jurídico. Esta corriente sostiene que el derecho debe ser entendido y aplicado como un conjunto de normas emitidas por una autoridad competente, independientemente de su valoración moral. Según Carrillo y Caballero (2021) el positivismo jurídico parte de la idea de que el conocimiento válido del derecho se deriva exclusivamente de fuentes normativas, sin involucrar juicios de valor sobre su justicia o injusticia.

En el contexto de la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles, esta perspectiva resulta fundamental. Desde el positivismo jurídico, el principio de buena fe registral, como norma legal, debe interpretarse y aplicarse según lo codificado en la legislación, sin depender de consideraciones morales o subjetivas sobre las intenciones de los adquirentes o vendedores. Por lo tanto, la investigación se enfocará en cómo se ha legislado y aplicado este principio en Tacna en el año 2024, sin emitir juicios sobre la justicia de las normas o la necesidad de su modificación desde un enfoque extralegal.

El positivismo jurídico, que ha dominado el ámbito del derecho desde el siglo XIX, establece una clara separación entre el derecho y la moral, afirmando que las normas jurídicas deben aplicarse tal como han sido legisladas, sin importar su contenido moral (Guamán et al., 2020). Esto es particularmente relevante para el análisis de la compraventa de derechos y acciones indivisas, ya que la aplicación estricta de las normas registrales permite evaluar si las transacciones cumplen con el principio de buena fe registral. En este sentido, el positivismo jurídico proporciona una base sólida para examinar cómo las leyes peruanas que regulan las transacciones inmobiliarias, especialmente en el caso de los copropietarios, protegen los derechos de los adquirentes sin necesidad de recurrir a consideraciones externas.

El principio de buena fe registral es el eje central de este análisis. En el positivismo jurídico, este principio se trata como un concepto normativo cuya validez se deriva de su codificación en el Código Civil. La investigación evaluará si las normativas registrales en Tacna protegen adecuadamente los derechos de los adquirentes de buena fe, es decir, aquellos que confían en la veracidad de los registros públicos al realizar sus transacciones inmobiliarias.

Desde esta perspectiva, cualquier posible vulneración del principio de buena fe registral debe ser abordada mediante una interpretación estricta de las normas y su aplicación objetiva, sin recurrir a elementos subjetivos o morales que puedan interferir en la evaluación jurídica. Esto asegura una mayor seguridad jurídica en las transacciones y refuerza la confianza en el sistema registral.

Guastini (2020) señala que el positivismo jurídico se divide en tres variantes principales: metodológica, teórica e ideológica. Este marco es particularmente relevante para la presente investigación, ya que permite analizar si la compraventa de derechos y acciones indivisas se ajusta o vulnera las normas vigentes, particularmente el principio de buena fe registral. El positivismo metodológico implica una aproximación descriptiva y libre de valoraciones sobre el derecho. En este caso, se examinarán las normas tal como son, sin emitir juicios morales o éticos sobre su justicia o conveniencia. Esto se alinea con el positivismo teórico, que sostiene que el derecho se compone de normas creadas por una autoridad soberana cuya validez se basa en su promulgación oficial, no en criterios externos.

Por otro lado, el positivismo ideológico, que sostiene que el derecho positivo debe ser obedecido independientemente de su contenido moral, resalta aún más la relevancia de que los adquirentes puedan depositar plena confianza en los registros oficiales. Este aspecto es importante para garantizar que los derechos de los adquirentes se protejan de manera efectiva, ya que la seguridad jurídica depende en gran medida de la consistencia y fiabilidad del sistema registral. En este sentido, el principio de buena fe registral se convierte en un pilar fundamental del sistema de transacciones inmobiliarias. Al operar

bajo este principio, el sistema permite que las transacciones se realicen de manera segura y predecible, sin que factores subjetivos, como opiniones o valores morales individuales, interfieran en la interpretación y aplicación de las normas legales. Así, el positivismo ideológico subraya la idea de que el cumplimiento de la ley debe estar basado exclusivamente en la estructura normativa vigente, lo que a su vez refuerza la confianza pública en las instituciones legales y fomenta un entorno de mayor transparencia y equidad en las transacciones inmobiliarias.

El positivismo jurídico proporciona un marco teórico fuerte y estructurado para llevar a cabo una evaluación detallada sobre si la compraventa de derechos y acciones indivisas vulnera el principio de buena fe registral en Tacna. Este enfoque permite realizar un análisis exhaustivo de las normas legales vigentes, asegurando que cualquier evaluación o interpretación de las mismas se haga desde una perspectiva completamente objetiva, sin influencias externas o subjetivas. Al adoptar este marco, la investigación no solo se adhiere a los principios fundamentales del derecho positivo, sino que también se asegura de que su enfoque metodológico esté alineado con las normativas establecidas en el contexto peruano. Este rigor metodológico garantiza que las conclusiones derivadas del estudio tengan una sólida base jurídica, lo que facilitará no solo una comprensión más clara del fenómeno investigado, sino también la formulación de recomendaciones prácticas que puedan contribuir a fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Además, este análisis refuerza la importancia de que el sistema registral en Tacna, y en general en Perú, funcione de acuerdo con las expectativas normativas, protegiendo los derechos de los adquirentes y garantizando la confianza en el sistema legal.

CAPÍTULO IV

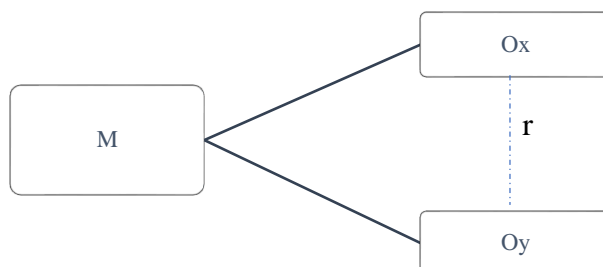
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

4.1 Diseño de la investigación.

Para alcanzar los objetivos de esta investigación, se optó por un estudio no experimental con un diseño transversal de tipo correlacional. De acuerdo con Hernández y Mendoza (2023), las investigaciones no experimentales se caracterizan por la observación y medición de variables sin intentar alterarlas o manipularlas. Este enfoque permitió estudiar las variables tal como ocurrían de manera natural, proporcionando una visión más precisa de sus interrelaciones. En el caso de las investigaciones transversales, la recopilación de datos se realizó en un único momento, encuestando a cada unidad de análisis una sola vez. Esto facilitó la obtención de una instantánea de la situación actual. En esta investigación, cada encuestado proporcionó información sobre la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y cómo esto podría haber afectado el principio de buena fe registral del adquirente en Tacna-2024. Al no manipular las variables, se buscó identificar si existía una correlación significativa entre estas prácticas de compraventa y la vulneración del principio de buena fe registral, proporcionando una base sólida para futuras recomendaciones y reformas legislativas.

El enfoque correlacional, según Hernández y Mendoza (2023), consiste en la recolección de datos con el propósito de identificar relaciones entre las variables estudiadas. En el contexto de esta investigación, las variables vinculadas a la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y el principio de buena fe registral se examinan sin ser manipuladas. Este análisis se realiza en un solo momento temporal, lo que permite determinar si existe una correlación significativa entre ambas. Al no intervenir activamente en la dinámica de las variables, este enfoque posibilita una comprensión más precisa de las conexiones y relaciones naturales entre ellas. Este método es fundamental para ofrecer una visión objetiva de cómo estas prácticas de compraventa pueden afectar el principio de buena fe registral, proporcionando una base empírica sólida

para futuras investigaciones y posibles reformas en el ámbito legislativo. El diseño gráfico del estudio es el siguiente:



En el diseño se tiene:

- M = Muestra de la población;
- O_x = Observación de la variable X.
- r = Coeficiente de correlación entre las variables.
- O_y = Observación de la variable Y

Este estudio se alineó con un nivel explicativo, ya que tiene como objetivo establecer relaciones causales entre las variables analizadas. Según Hernández y Mendoza (2023), las investigaciones explicativas se centran en identificar y entender estas relaciones causales para proporcionar una comprensión más profunda de los fenómenos estudiados. En este caso específico, el objetivo del estudio fue validar la existencia de una correlación causal entre la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y la vulneración del principio de buena fe registral del adquirente en Tacna-2024. Esto implica no solo identificar si existe una relación entre estas variables, sino también comprender cómo y por qué la compraventa indivisa podría afectar negativamente la buena fe registral, aportando así información importante para mejorar las prácticas legales y administrativas relacionadas con las transacciones inmobiliarias.

4.2 Población y muestra de la investigación

4.2.1 Población.

Para llevar a cabo la investigación, se definió como población objetivo a los abogados que ejercen como litigantes y tienen especialización en Derecho Civil y Comercial, estando debidamente inscritos en el Ilustre Colegio de Abogados de Tacna. De acuerdo con el registro más reciente de esta entidad, el total de abogados registrados asciende a 2087. Utilizando una estimación publicada en la Gaceta Jurídica (2014), se determinó que aproximadamente el 24 % de estos abogados están especializados en Derecho Civil y Comercial. Esto implica que la población específica para este estudio está constituida por 501 abogados. Esta selección garantiza que los participantes tengan el conocimiento y la experiencia necesarios para proporcionar información relevante y precisa sobre la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y su impacto en el principio de buena fe registral.

4.2.2 Muestra.

Para calcular el tamaño de la muestra, se optó por emplear la fórmula específica para poblaciones finitas. Esta fórmula es útil para determinar el número necesario de participantes en un estudio cuando se conoce el tamaño total de la población. La fórmula es la siguiente:

$$n = \frac{N * z^2 * p * q}{(N - 1) * e^2 + z^2 * p * q}$$

En la fórmula:

- N: representa la población total, que en este caso es de 501 abogados especializados en Derecho Civil y Comercial.
- n: indica el tamaño de la muestra, que es lo que se quiere determina.
- p: corresponde a la probabilidad de éxito, establecida en 0,5 (esto supone que hay un 50 % de probabilidad de que cualquier respuesta sea la correcta).

- q: se refiere a la probabilidad de fracaso, también fijada en 0,5 (complemento de p, ya que $p + q = 1$).
- z: es la desviación estándar correspondiente al nivel de confianza deseado, cuyo valor es 1,96 para un nivel de confianza del 95 %.
- e: significa el margen de error permitido, definido como 0,05 (5 %).

Resolviendo esta fórmula con los valores especificados, se pudo determinar el tamaño adecuado de la muestra para asegurar que los resultados del estudio sean representativos y confiables dentro del margen de error aceptado, por lo que se tiene:

$$n = \frac{501 * 1,96^2 * 0,5 * 0,5}{(501 - 1) * 0,05^2 + 1,96^2 * 0,5 * 0,5}$$

$$n = 217,68$$

Después de aplicar la fórmula para poblaciones finitas, se calculó que el tamaño inicial de la muestra es de 217,68 abogados especializados en Derecho Civil y Comercial. Este valor indica la cantidad aproximada de participantes necesarios para que el estudio sea representativo y fiable. Sin embargo, dado que el tamaño de la muestra debe ser un número entero, y considerando otros factores prácticos y estadísticos, se aplicó una fórmula adicional para ajustar y redondear el tamaño de la muestra a un número adecuado. Este ajuste asegura que la muestra sea no solo suficiente para obtener resultados precisos, sino también manejable y práctico para la realización del estudio:

$$n = \frac{n'}{1 + \frac{n'}{N}}$$

En la fórmula de ajuste del tamaño de la muestra:

n' = representa la muestra inicial calculada antes del ajuste. En este contexto, n' es el valor obtenido previamente, que en este caso es 217,68 abogados especializados en Derecho Civil y Comercial.

N= se refiere a la población total inicial, que es el número total de abogados especializados en Derecho Civil y Comercial en el Ilustre Colegio de Abogados de Tacna, que asciende a 501.

$$n = \frac{217,68}{1 + \frac{217,68}{501}}$$

$$n = 151,75$$

Luego de resolver la fórmula se tuvo que serán 152 abogados especialistas en Derecho Civil y Comercial que constituirán la muestra en esta investigación.

4.2.3. Operacionalización de variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala
INDEPENDIENTE: La compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles	Transferencia de propiedad de derechos ya acciones de inmueble realizada a través de un contrato (Aranda, 2020).	Para determinar la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles, es importante cumplir no solo los requisitos formales del contrato, sino también la seguridad jurídica de que el vendedor tiene la titularidad de los derechos y puede disponer de ellos sin perjudicar a los demás copropietarios.	Titularidad de los derechos y acciones en compraventa	<ul style="list-style-type: none"> – El vendedor es propietario de las acciones y derechos en venta. – Los porcentajes de acciones y derechos pertenecientes al vendedor. – El porcentaje de acciones y derechos de los otros copropietarios. 	Categórica ordinal.
			Derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa	<ul style="list-style-type: none"> – El vendedor puede disponer los derechos y acciones del inmueble. – El vendedor no está disponiendo de la acciones y derechos de los otros copropietarios. – El vendedor no excede la venta de los derechos y acciones que le corresponden. 	
DEPENDIENTE: Principio de buena fe registral	Protección a terceros de buena fe que adquieren derechos de manera onerosa de una persona que, según el registro, tiene la facultad para otorgarlos (Artículo 2014 del Código Civil, 1984)	Medición del ejercicio del principio de buena fe registral al cumplirse los elementos objetivos y subjetivos de este derecho.	Elemento objetivo de la buena fe registral	<ul style="list-style-type: none"> – Adquisición válida. – Registro de causales de nulidad en el título. – Registro de causales de ineficacia en el título. – Presunción de exactitud del registro. 	Categórica ordinal
			Elemento subjetivo de la buena fe registral	<ul style="list-style-type: none"> – Comportamiento diligente. – Comportamiento prudente. 	

4.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

4.3.1 Técnicas de recolección de datos.

Para obtener información relevante y cumplir con los objetivos de esta investigación, se empleó la técnica de encuesta. De acuerdo con Hernández y Mendoza (2023), la encuesta es una herramienta ampliamente utilizada en la investigación social y consiste en formular una serie de preguntas diseñadas específicamente para medir las variables en estudio. En este caso particular, las preguntas estarán dirigidas a abogados especializados en Derecho Civil y Comercial, y se enfocarán en evaluar si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente en Tacna-2024. Este método permitió recolectar datos precisos y detallados sobre las experiencias y opiniones de los abogados, proporcionando una base sólida para analizar la relación entre estas prácticas de compraventa y la protección del principio de buena fe registral.

4.3.2 Instrumentos de recolección de datos.

Para la recopilación de información, se emplearon dos cuestionarios diseñados específicamente para esta investigación, utilizando la escala de Likert:

- a. Cuestionario “Inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles” de 18 ítems y dos dimensiones: Seguridad jurídica de titularidad de los derechos y acciones en compraventa y Seguridad jurídica del derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa.
- b. Cuestionario “Principio de buena fe registral del adquirente” de 18 ítems y dos dimensiones: Elemento objetivo de la buena fe registral y Elemento subjetivo de la buena fe registral.

De acuerdo con Hernández y Mendoza (2023) estos cuestionarios son herramientas que consisten en una serie de preguntas dispuestas en un formato tangible, dirigidas a los encuestados. El objetivo de estos cuestionarios fue evaluar si la

compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles afecta el principio de buena fe registral del adquirente en Tacna-2024. La escala de Likert, conocida por su capacidad para medir percepciones y opiniones, permitió recoger respuestas estructuradas y cuantificables, facilitando el análisis de los datos obtenidos y proporcionando una visión clara de las opiniones de los encuestados sobre este tema. Esta metodología aseguró la obtención de información detallada y relevante para abordar los objetivos de la investigación.

4.3.2. Validez de los instrumentos.

Para asegurar que los instrumentos empleados en esta investigación fueran adecuados y válidos, se llevó a cabo un proceso de validación con la participación de tres jueces expertos. Estos especialistas, que poseían conocimientos y experiencia significativos en el área de estudio, fueron consultados para evaluar los instrumentos diseñados y confirmar su idoneidad. Su juicio fue esencial para garantizar que los cuestionarios resultaran apropiados y pertinentes, permitiendo así la recopilación precisa de la información necesaria. Este proceso de validación se formalizó mediante la firma de los jueces expertos en un formato específico, detallado en el Anexo 3, donde dieron su aprobación sobre la validez de los instrumentos propuestos.

Además, los jueces proporcionaron comentarios y sugerencias para mejorar los cuestionarios, asegurando que cubrieran todos los aspectos relevantes del estudio. Esta retroalimentación fue incorporada para refinar los instrumentos y hacerlos más fuertes. La validación por expertos no solo fortaleció la fiabilidad de los cuestionarios, sino que también incrementó la credibilidad de los resultados de la investigación, garantizando que las herramientas utilizadas fueran efectivas para la obtención de datos precisos y útiles para el análisis. Este riguroso proceso de validación fue clave para el éxito y la integridad del estudio, asegurando que las conclusiones estuvieran fundamentadas en datos válidos y confiables.

4.3.4. Confiabilidad de los instrumentos.

Para garantizar la confiabilidad del instrumento diseñado para evaluar si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulneraba el principio de buena fe registral del adquirente, se aplicó el coeficiente Alfa de Cronbach.

- a. Cuestionario “Inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles” con un Alfa de Cronbach de $p=0,950$.
- b. Cuestionario “Principio de buena fe registral del adquirente” con un Alfa de Cronbach de $p=0,924$.

Este método, ampliamente utilizado en investigaciones, se empleó para medir la consistencia interna del cuestionario, asegurando que las diferentes preguntas del instrumento fueran coherentes entre sí y midieran de manera fiable la misma variable. Al utilizar el coeficiente Alfa de Cronbach en esta investigación, se logró determinar la precisión y estabilidad del cuestionario, confirmando que era una herramienta adecuada y robusta para recopilar datos fiables sobre el fenómeno estudiado. Este proceso resultó fundamental para validar los resultados obtenidos y asegurar la integridad y validez del estudio.

4.4 Tratamiento de datos.

El análisis de datos se llevó a cabo de manera secuencial, siguiendo los pasos detallados a continuación:

a. Organización y Procesamiento Inicial

Los datos recopilados fueron organizados y procesados inicialmente mediante Microsoft Excel. Esta herramienta ofreció una gran flexibilidad para estructurar, ordenar y manipular la información de manera eficiente. Mediante el uso de Excel, se realizó una

tabulación detallada, lo que permitió una primera revisión y organización de los datos, asegurando su coherencia y precisión antes de avanzar a un análisis más profundo.

b. Transferencia a SPSS

Una vez completada la tabulación en Excel, los datos fueron transferidos al software estadístico SPSS versión 24. SPSS, conocido como el "Statistical Package for the Social Sciences," fue fundamental para el análisis avanzado de datos en esta investigación. Este software permitió realizar una variedad de análisis estadísticos complejos, proporcionando herramientas robustas para explorar, describir y probar hipótesis relacionadas con los datos recopilados.

c. Análisis Descriptivo

Se llevó a cabo un análisis descriptivo utilizando los rangos de cada instrumento de medición. Este análisis implicó categorizar los resultados y presentarlos de manera clara y comprensible mediante tablas y figuras. Estas representaciones visuales facilitaron la interpretación de los datos, proporcionando una visión estructurada y detallada de las respuestas y tendencias observadas en la investigación. El análisis descriptivo fue esencial para resumir las características básicas de los datos y para identificar patrones preliminares.

d. Evaluación de la Normalidad

La normalidad de los datos fue evaluada utilizando la prueba de Kolmogorov-Smirnov. Esta prueba resultó importante para determinar si los datos seguían una distribución normal. Como los datos no siguieron una distribución normal, se empleó la prueba no paramétrica de correlación de Spearman, la cual fue adecuada para datos no normales o para relaciones monotónicas no lineales.

Este enfoque secuencial y detallado aseguró un análisis estadísticamente sólido y apropiado para la naturaleza de los datos recopilados en la investigación. La combinación

de herramientas como Excel y SPSS, junto con técnicas de análisis descriptivo y pruebas de correlación, garantizó que los resultados obtenidos fueran precisos, fiables y útiles para responder a las preguntas de investigación planteadas.

4.5 Ética en la investigación.

En relación con la investigación que buscaba establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulneraba el principio de buena fe registral del adquirente en Tacna-2024, se siguieron estrictamente los cuatro principios éticos fundamentales: no maleficencia, beneficencia, justicia y autonomía. Estos principios guiaron todo el desarrollo del trabajo, asegurando la prevención de cualquier daño, la promoción del bienestar de los participantes, la garantía de equidad y el respeto a la autonomía de cada individuo involucrado.

En concordancia con estos principios, se presentó los datos tal como se descubrieron, sin manipulación subjetiva alguna basada en intereses personales. Además, se respetó y dio crédito a los autores de la información utilizada en el estudio, promoviendo la integridad académica y el reconocimiento adecuado de las fuentes.

Se adoptó el compromiso de encuestar exclusivamente a aquellos participantes que se ofrecieron de manera voluntaria, explicándoles claramente los objetivos de la investigación para obtener su consentimiento informado. Este enfoque garantizó que la participación fuera libre y voluntaria, respetando los derechos y decisiones de los individuos.

En última instancia, este enfoque ético aseguró la integridad y transparencia en todas las fases de la investigación, reafirmando el compromiso de realizar el estudio de manera ética y responsable. Esto garantizó que cada etapa del proceso respetara los principios éticos fundamentales y promoviera la confianza en los resultados obtenidos.

CAPÍTULO V

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

5.1. Análisis descriptivo de la Variable Independiente: Seguridad de la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles.

Tabla 1

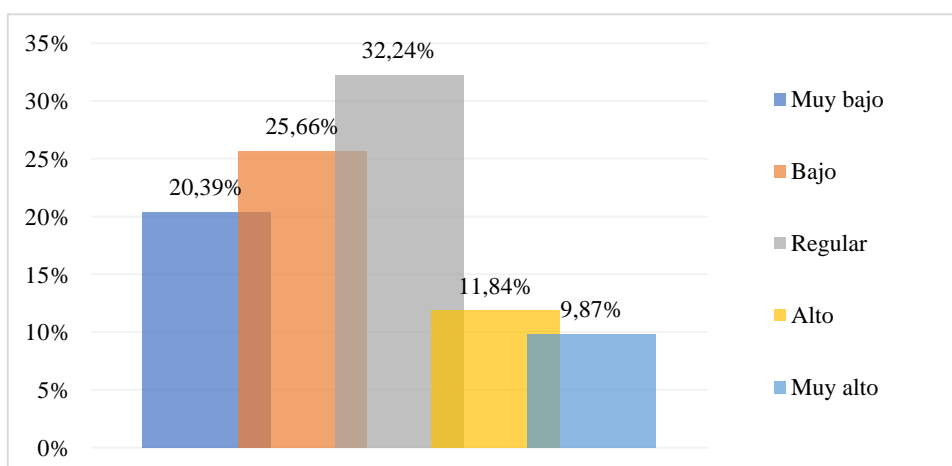
Variable Independiente – Seguridad jurídica de la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	31	20,39	20,39
Bajo	39	25,66	46,05
Regular	49	32,24	78,29
Alto	18	11,84	90,13
Muy alto	15	9,87	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 1

Variable Independiente - Seguridad jurídica de la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmueble



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 1.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se observó en la Tabla 1 y la Figura 1 que los resultados de la variable independiente relacionada con la seguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles mostraron una distribución variada en las respuestas de los participantes.

El porcentaje más alto se encontró en la categoría "Regular", con un 32,24 % de los encuestados situando la seguridad jurídica en un nivel medio. Esto indica que la percepción mayoritaria fue que la seguridad jurídica en estas transacciones inmobiliarias es aceptable, pero no destacada, lo que sugiere una preocupación moderada sobre la protección jurídica en estos casos.

En segundo lugar, la categoría "Bajo" registró un 25,66 %, lo que refleja una parte significativa de los encuestados que perciben que la seguridad jurídica es insuficiente. Esto incrementa la preocupación respecto a la vulnerabilidad que podrían experimentar los adquirentes en estas transacciones.

Le siguió la categoría "Muy bajo", con un 20,39 %, lo que reafirma que una porción considerable de los participantes consideró que la seguridad jurídica es altamente deficiente. La suma de estas categorías bajas (46,05 % acumulado) subraya que casi la mitad de los encuestados siente que la seguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas es inadecuada.

En contraste, solo un 11,84 % consideró que la seguridad jurídica es "Alta", mientras que un 9,87 % la evaluó como "Muy alta", lo que revela que menos de una cuarta parte de los participantes perciben un alto grado de protección jurídica en este tipo de transacciones. Estos porcentajes, aunque menores, indican que existe un grupo que confía en la robustez del marco legal.

Tabla 2

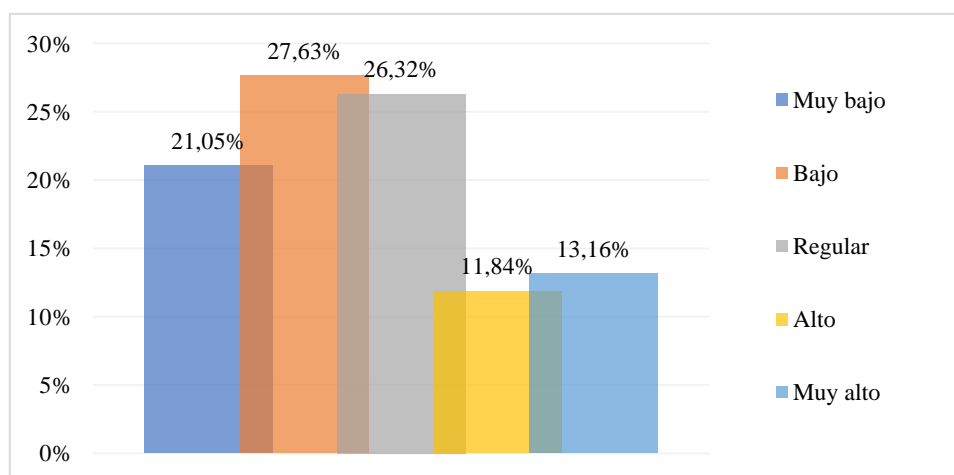
Dimensión 1 - Seguridad jurídica de titularidad de los derechos y acciones en compraventa de la Variable Independiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	32	21,05	21,05
Bajo	42	27,63	48,68
Regular	40	26,32	75,00
Alto	18	11,84	86,84
Muy alto	20	13,16	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 2

Dimensión 1 - Seguridad jurídica de titularidad de los derechos y acciones en compraventa de la Variable Independiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 2.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se analizaron los resultados correspondientes a la **Dimensión 1** de la variable independiente, relativa a la seguridad jurídica de la titularidad de los derechos y acciones

en compraventa. Los porcentajes obtenidos en la Tabla 2 y Figura 2 revelaron percepciones diversas entre los encuestados.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Bajo", donde el 27,63 % de los encuestados percibió que la seguridad jurídica respecto a la titularidad de derechos y acciones en las transacciones de compraventa es insuficiente. Este dato sugiere una preocupación generalizada sobre la falta de garantías sólidas para asegurar los derechos de los adquirientes en estas operaciones.

En segundo lugar, la categoría "Regular" alcanzó un 26,32 %, lo que indica que un segmento significativo de los participantes consideró que la seguridad jurídica es aceptable, aunque no plenamente adecuada. Esto refuerza la idea de que existe una percepción moderada de incertidumbre sobre la titularidad en las compraventas.

La categoría "Muy bajo" registró un 21,05 %, lo que implica que una proporción importante de los encuestados percibió la seguridad jurídica como altamente deficiente. Al sumar este porcentaje al de la categoría "Bajo", se obtiene un acumulado del 48,68 %, lo que indica que casi la mitad de los encuestados consideraron que la protección jurídica en este tipo de transacciones es inadecuada o insuficiente.

Por otro lado, la categoría "Muy alto" obtuvo un 13,16 %, mientras que un 11,84 % correspondió a la categoría "Alto". Estos resultados, aunque menores en comparación con los porcentajes anteriores, muestran que alrededor de una cuarta parte de los encuestados percibió una seguridad jurídica satisfactoria o elevada en relación con la titularidad de los derechos y acciones.

En conjunto, los resultados indican que la mayoría de los encuestados percibió una seguridad jurídica de nivel medio o inferior, con un notable grupo que calificó la protección de los derechos de los adquirientes como deficiente. Este análisis pone de manifiesto la necesidad de reforzar las garantías jurídicas en las compraventas de derechos y acciones indivisas para mejorar la confianza de los adquirientes.

Tabla 3

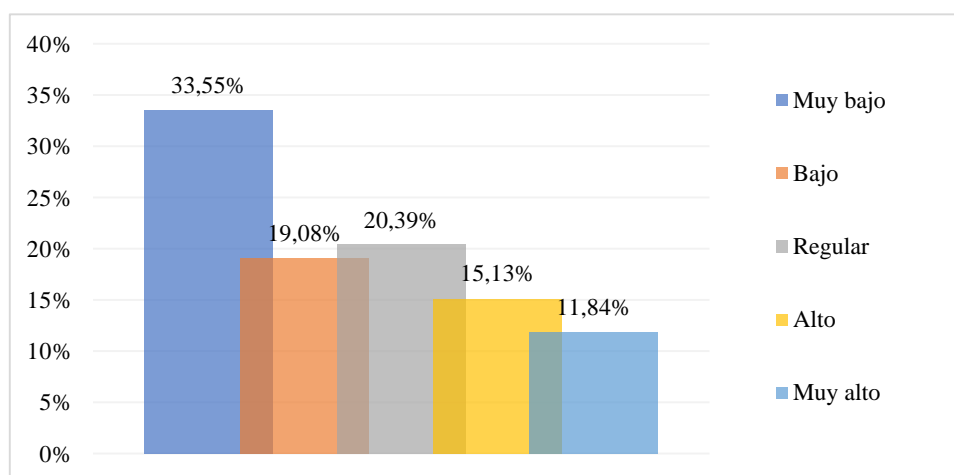
Indicador 1 - Seguridad de que el vendedor es propietario de las acciones y derechos en venta de la Dimensión 1 de la Variable Independiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	51	33,55	33,55
Bajo	29	19,08	52,63
Regular	31	20,39	73,03
Alto	23	15,13	88,16
Muy alto	18	11,84	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 3

Indicador 1 - Seguridad de que el vendedor es propietario de las acciones y derechos en venta de la Dimensión 1 de la Variable Independiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 3.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquiriente, Tacna-2024”, se interpretaron los resultados relacionados con el Indicador 1 de la Dimensión 1 de la variable independiente, que evalúa la seguridad de que el vendedor es propietario

de las acciones y derechos en venta. Los porcentajes obtenidos en la Tabla 3 y Figura 3 reflejaron diversas percepciones sobre la confianza en la propiedad del vendedor.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Muy bajo", con un 33,55 % de los encuestados que consideraron que la seguridad respecto a que el vendedor es efectivamente el propietario de las acciones y derechos en venta era muy baja. Este resultado indica una percepción significativa de desconfianza entre los participantes en cuanto a la veracidad de la titularidad del vendedor.

La categoría "Bajo" registró un 19,08 %, lo que llevó a que más de la mitad de los encuestados (52,63 % en total, acumulando las categorías "Muy bajo" y "Bajo") tuviera una percepción negativa o insuficiente sobre la seguridad de que el vendedor fuese realmente el propietario. Esto subraya la preocupación general sobre la fiabilidad en este tipo de transacciones.

En la categoría "Regular", un 20,39 % de los encuestados consideró que la seguridad de la propiedad del vendedor era moderada, lo que sugiere que un número considerable de participantes evaluó la seguridad como intermedia, sin confiar plenamente en la titularidad del vendedor, pero tampoco viéndola como completamente deficiente.

Por otro lado, un 15,13 % de los encuestados consideró que la seguridad era "Alta", mientras que un 11,84 % la evaluó como "Muy alta". Estos porcentajes, aunque menores en comparación con las categorías anteriores, muestran que una parte de los encuestados sí confiaba en que el vendedor tenía la propiedad legal de las acciones y derechos que ofrecía.

En resumen, los resultados revelaron que la mayoría de los encuestados expresó desconfianza o dudas sobre la seguridad jurídica en relación con la propiedad del vendedor. Estos hallazgos resaltan la necesidad de mejorar los mecanismos de verificación de propiedad en las transacciones de derechos y acciones indivisas para fortalecer la confianza en el proceso de compraventa.

Tabla 4

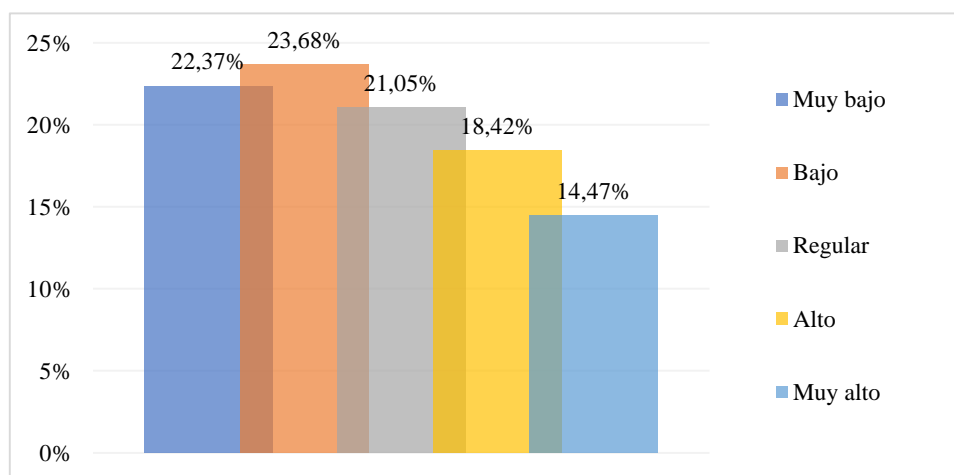
Indicador 2 - Seguridad de los porcentajes de acciones y derechos pertenecientes al vendedor de la Dimensión 1 de la Variable Independiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	34	22,37	22,37
Bajo	36	23,68	46,05
Regular	32	21,05	67,11
Alto	28	18,42	85,53
Muy alto	22	14,47	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 4

Indicador 2 - Seguridad de los porcentajes de acciones y derechos pertenecientes al vendedor de la Dimensión 1 de la Variable Independiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 4.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se interpretaron los resultados del Indicador 2 de la Dimensión 1 de la variable independiente, que analiza la seguridad de los porcentajes de acciones y derechos

pertenecientes al vendedor. Los datos presentados en la Tabla 4 y Figura 4 muestran diferentes percepciones respecto a esta seguridad.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Bajo", con un 23,68 % de los encuestados que evaluaron la seguridad de los porcentajes de acciones y derechos del vendedor como insuficiente. Este hallazgo sugiere que una parte significativa de los participantes tenía dudas sobre la precisión de la información proporcionada por el vendedor en relación con los porcentajes de propiedad.

En segundo lugar, la categoría "Muy bajo" alcanzó un 22,37 %, lo que refuerza la percepción de desconfianza, ya que casi una cuarta parte de los encuestados consideró que la seguridad en cuanto a los porcentajes de derechos y acciones pertenecientes al vendedor era muy deficiente. Sumando ambas categorías, un 46,05 % de los participantes percibió la seguridad como baja o muy baja, lo que indica una preocupación considerable respecto a la claridad de la propiedad.

La categoría "Regular" registró un 21,05 %, lo que indica que una proporción considerable de los encuestados percibió una seguridad moderada respecto a los porcentajes de propiedad del vendedor. Esta percepción sugiere una incertidumbre menos marcada, aunque aún insuficiente para brindar plena confianza.

Por otro lado, un 18,42 % de los encuestados evaluó la seguridad como "Alta", mientras que un 14,47 % consideró que la seguridad era "Muy alta". Estos resultados, aunque menores en comparación con las categorías bajas, muestran que una parte de los encuestados sí confiaba en que los porcentajes de acciones y derechos declarados por el vendedor eran precisos y verificados.

Los resultados revelaron que la mayoría de los encuestados tuvo una percepción negativa o moderada sobre la seguridad de los porcentajes de propiedad del vendedor, lo que pone de manifiesto la necesidad de mejorar los mecanismos de verificación de la información en estas transacciones para aumentar la confianza en la seguridad jurídica de las compraventas.

Tabla 5

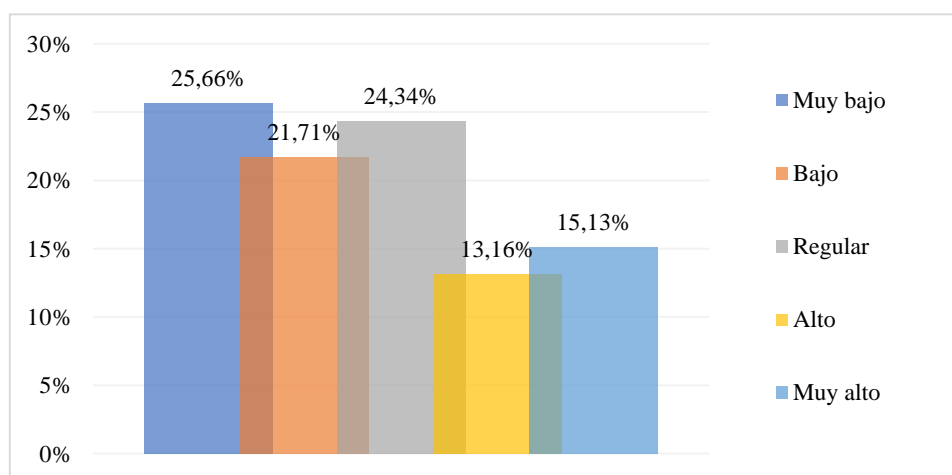
Indicador 3 - Seguridad del porcentaje de acciones y derechos de los otros copropietarios de la Dimensión 1 de la Variable Independiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	39	25,66	25,66
Bajo	33	21,71	47,37
Regular	37	24,34	71,71
Alto	20	13,16	84,87
Muy alto	23	15,13	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 5

Indicador 3 - Seguridad del porcentaje de acciones y derechos de los otros copropietarios de la Dimensión 1 de la Variable Independiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 5.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se analizaron los resultados correspondientes al Indicador 3 de la Dimensión 1 de la variable independiente, que evalúa la seguridad del porcentaje de acciones y derechos

de los otros copropietarios. Los porcentajes presentados en la Tabla 5 y la Figura 5 reflejaron diversas percepciones entre los encuestados.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Muy bajo", con un 25,66 % de los encuestados que percibieron que la seguridad en cuanto a los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios era muy deficiente. Este resultado destaca la desconfianza predominante respecto a la claridad de la información relacionada con la propiedad de los copropietarios.

La categoría "Bajo" registró un 21,71 %, lo que llevó a que casi la mitad de los encuestados (47,37 % acumulado entre las categorías "Muy bajo" y "Bajo") considerara que la seguridad jurídica respecto a los porcentajes de los otros copropietarios era insuficiente. Este hallazgo subraya una notable falta de confianza en la exactitud de los porcentajes de propiedad dentro de la compraventa.

En la categoría "Regular", un 24,34 % de los encuestados expresó una percepción de seguridad moderada sobre los porcentajes de propiedad de los otros copropietarios. Este grupo señaló que, aunque la seguridad jurídica no era óptima, existía un nivel intermedio de confianza en la precisión de dicha información.

Por otro lado, un 13,16 % de los encuestados consideró que la seguridad era "Alta", mientras que un 15,13 % la evaluó como "Muy alta". Estos porcentajes, aunque menores que los de las categorías más bajas, reflejan que una parte de los participantes sí confiaba en la claridad y exactitud de los porcentajes de acciones y derechos de los copropietarios en la transacción.

Los resultados revelaron que una parte significativa de los encuestados percibió una baja seguridad jurídica en cuanto a los porcentajes de los otros copropietarios, lo que señala la necesidad de fortalecer los mecanismos de verificación de la propiedad en las compraventas de derechos y acciones indivisas para aumentar la confianza en este tipo de transacciones.

Tabla 6

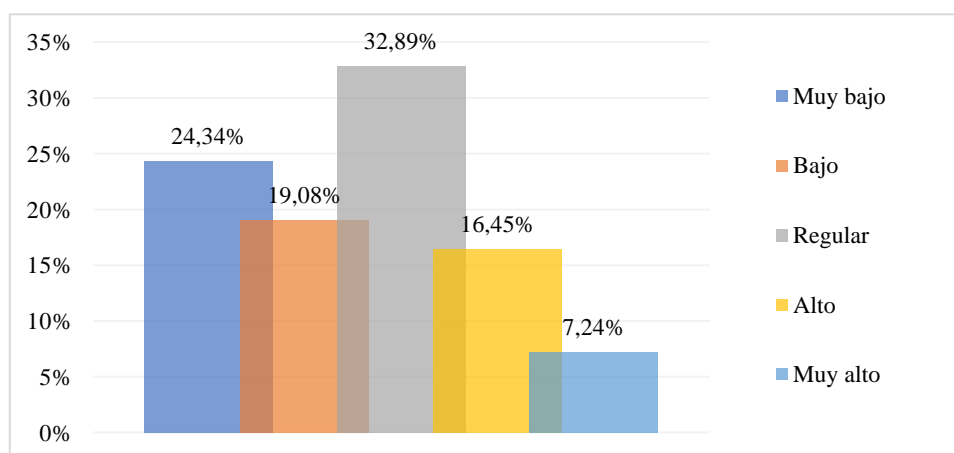
Dimensión 2 - Seguridad jurídica del derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa de la Variable Independiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	37	24,34	24,34
Bajo	29	19,08	43,42
Regular	50	32,89	76,32
Alto	25	16,45	92,76
Muy alto	11	7,24	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 6

Dimensión 2 - Seguridad jurídica del derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa de la Variable Independiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 6.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se analizaron los resultados correspondientes a la Dimensión 2 de la variable independiente, que evalúa la seguridad jurídica del derecho de disposición de los derechos

y acciones en compraventa. Los datos presentados en la Tabla 6 y la Figura 6 mostraron diversas percepciones entre los encuestados sobre este aspecto.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Regular", con un 32,89 % de los encuestados que percibieron una seguridad jurídica moderada respecto al derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa. Este resultado sugiere que, aunque la seguridad no era óptima, una parte significativa de los encuestados consideraba que existía un nivel intermedio de confianza en este aspecto.

La categoría "Muy bajo" registró un 24,34 %, lo que refleja una percepción negativa considerable sobre la seguridad jurídica en este ámbito. Sumando los porcentajes de la categoría "Bajo", que alcanzó un 19,08 %, se observó que un 43,42 % de los encuestados percibieron que la seguridad jurídica era insuficiente o muy deficiente. Este resultado señala una importante falta de confianza en la capacidad de disposición de los derechos y acciones en las compraventas de inmuebles.

En la categoría "Alto", un 16,45 % de los encuestados manifestó una mayor confianza en la seguridad jurídica del derecho de disposición, mientras que solo un 7,24 % calificó esta seguridad como "Muy alta". Estos porcentajes, aunque menores, indican que una parte de los encuestados percibió una protección adecuada en el proceso de compraventa de derechos y acciones indivisas.

En resumen, los resultados reflejaron que la mayoría de los encuestados percibió la seguridad jurídica como regular o baja en cuanto al derecho de disposición de los derechos y acciones. Esto subraya la necesidad de fortalecer las garantías jurídicas en este tipo de transacciones para mejorar la confianza en el sistema registral y proteger mejor los derechos de los adquirientes.

Tabla 7

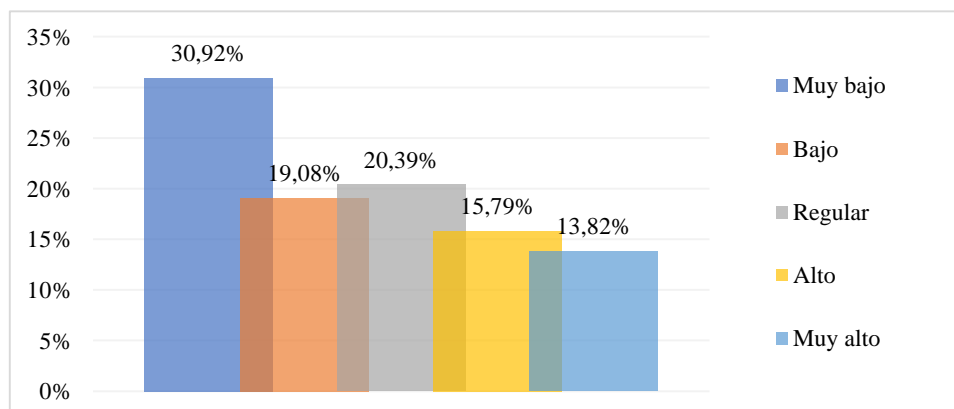
Indicador 1 - Seguridad de que el vendedor puede disponer los derechos y acciones del inmueble de la Dimensión 2 de la Variable Independiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	47	30,92	30,92
Bajo	29	19,08	50,00
Regular	31	20,39	70,39
Alto	24	15,79	86,18
Muy alto	21	13,82	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 7

Indicador 1 - Seguridad de que el vendedor puede disponer los derechos y acciones del inmueble de la Dimensión 2 de la Variable Independiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 7.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, el Indicador 1 de la Dimensión 2 de la variable independiente evaluó la seguridad de que el vendedor pudiera disponer de los derechos y acciones del inmueble. Los resultados presentados en la Tabla 7 y Figura 7 reflejaron diversas percepciones entre los encuestados.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Muy bajo", con un 30,92 % de los encuestados que consideraron que la seguridad de que el vendedor podía disponer de los derechos y acciones del inmueble era extremadamente deficiente. Este porcentaje reflejó una significativa desconfianza por parte de los participantes sobre la capacidad del vendedor para efectuar la transacción de manera legítima, lo que podría estar relacionado con la falta de verificación clara o documentación insuficiente que respalde los derechos del vendedor.

La categoría "Bajo" alcanzó un 19,08 %, lo que, sumado al porcentaje de "Muy bajo", acumuló un 50 % de los encuestados que percibieron la seguridad jurídica de la disposición del vendedor como insuficiente. Este resultado resaltó una preocupación predominante entre los participantes sobre la legalidad y claridad de los derechos de disposición en estas transacciones, lo que podría generar una barrera significativa para la confianza de los adquirentes en este tipo de compraventa.

En la categoría "Regular", un 20,39 % de los encuestados manifestó una percepción intermedia sobre la seguridad de que el vendedor podía disponer de los derechos y acciones del inmueble. Este grupo de participantes no expresaba una desconfianza total, pero tampoco tenía plena certeza de la legitimidad del vendedor. Esta percepción refleja una visión de incertidumbre moderada, en la que, aunque se reconoce cierta seguridad, persisten dudas sobre la transparencia del proceso.

Por otro lado, la categoría "Alto" representó el 15,79 % de las respuestas, lo que indicó que una parte de los encuestados confiaba en que el vendedor tenía los derechos necesarios para disponer del inmueble. Aunque este porcentaje es considerablemente menor en comparación con las categorías inferiores, sugiere que existe un grupo que percibía el proceso como razonablemente seguro y confiaba en la capacidad del vendedor para realizar la transacción legalmente.

Finalmente, un 13,82 % de los encuestados se situó en la categoría "Muy alto", mostrando la mayor confianza en la disposición del vendedor sobre los derechos y acciones del inmueble.

Tabla 8

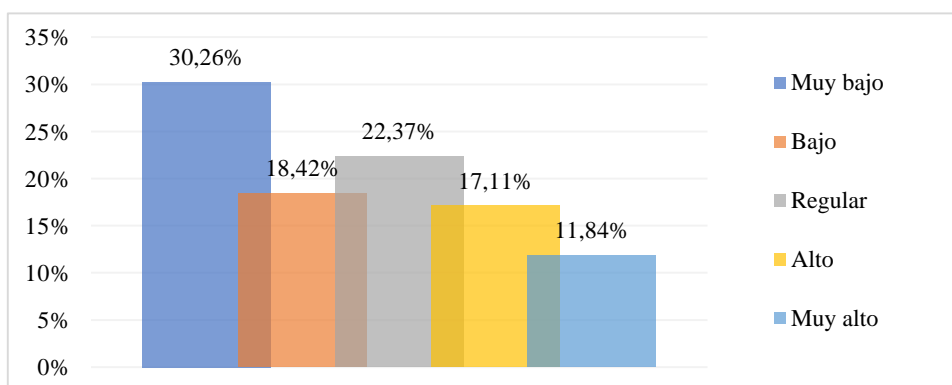
Indicador 2 - Seguridad de que el vendedor no está disponiendo de las acciones y derechos de los otros copropietarios de la Dimensión 2 de la Variable Independiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	46	30,26	30,26
Bajo	28	18,42	48,68
Regular	34	22,37	71,05
Alto	26	17,11	88,16
Muy alto	18	11,84	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 8

Indicador 2 - Seguridad de que el vendedor no está disponiendo de las acciones y derechos de los otros copropietarios de la Dimensión 2 de la Variable Independiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 8.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, el Indicador 2 de la Dimensión 2 de la variable independiente evaluó la seguridad de que el vendedor no estaba disponiendo de las acciones y derechos de los otros

copropietarios. Los resultados presentados en la Tabla 8 y Figura 8 ofrecieron un panorama claro de las percepciones de los encuestados.

El mayor porcentaje se registró en la categoría "Muy bajo", con un 30,26 % de los encuestados que consideraron que la seguridad de que el vendedor no estuviera disponiendo de las acciones y derechos de otros copropietarios era extremadamente baja. Este resultado indicó una notable desconfianza por parte de los participantes, lo que sugiere que una proporción considerable de los encuestados no estaba segura de que el vendedor respetara los derechos de los demás copropietarios en la transacción.

En la categoría "Bajo", un 18,42 % de los encuestados también expresó dudas sobre la seguridad de que el vendedor no estuviera disponiendo de derechos ajenos. Sumando las categorías "Muy bajo" y "Bajo", un total del 48,68 % de los participantes percibió que la protección jurídica en este aspecto era insuficiente, lo que revela una falta de confianza generalizada en las garantías de que los derechos de los copropietarios se respeten adecuadamente durante la compraventa.

La categoría "Regular" acumuló un 22,37 %, lo que sugiere que una parte importante de los encuestados tuvo una percepción intermedia respecto a la seguridad de que el vendedor no disponía de los derechos de otros copropietarios. Este grupo mostró una incertidumbre moderada, sin una desconfianza plena, pero con suficientes dudas para no considerar completamente segura la transacción en este aspecto.

Por otro lado, un 17,11 % de los encuestados ubicó la seguridad en la categoría "Alto", lo que indica que una parte significativa de los participantes confiaba en que el vendedor no disponía indebidamente de los derechos de otros copropietarios. Aunque menor en comparación con las categorías anteriores, este grupo reflejó una visión más positiva de la seguridad jurídica en este contexto.

Finalmente, el 11,84 % de los encuestados se situó en la categoría "Muy alto", manifestando una alta confianza en que el vendedor estaba actuando correctamente y no disponía de los derechos de los demás copropietarios.

Tabla 9

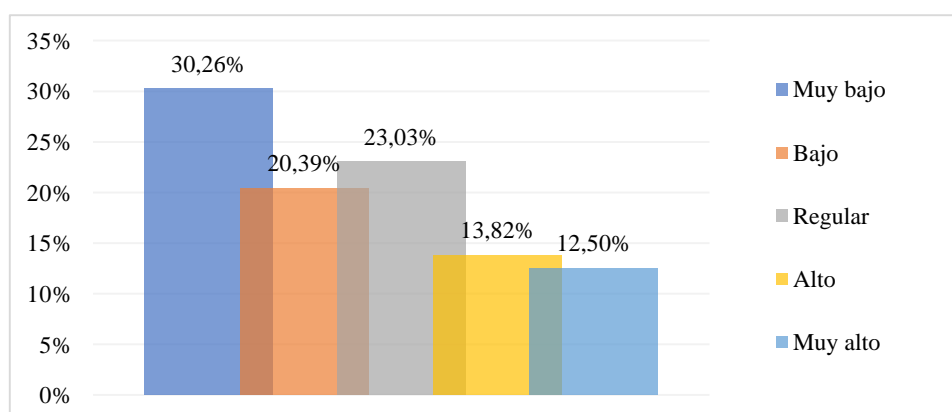
Indicador 3 - Seguridad de que el vendedor no excede la venta de los derechos y acciones que le corresponden de la Dimensión 2 de la Variable Independiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	46	30,26	30,26
Bajo	31	20,39	50,66
Regular	35	23,03	73,68
Alto	21	13,82	87,50
Muy alto	19	12,50	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 9

Indicador 3 - Seguridad de que el vendedor no excede la venta de los derechos y acciones que le corresponden de la Dimensión 2 de la Variable Independiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 9.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquiriente, Tacna-2024”, el Indicador 3 de la Dimensión 2 de la variable independiente evaluó la seguridad de que el vendedor no excedía la venta de los derechos y acciones que le correspondían.

Los datos presentados en la Tabla 9 y la Figura 9 ofrecieron una clara interpretación de las percepciones de los encuestados sobre este aspecto.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Muy bajo", con un 30,26 % de los encuestados que percibieron que la seguridad de que el vendedor no excediera la venta de sus derechos y acciones era extremadamente baja. Este resultado reflejó una importante desconfianza entre los participantes, quienes mostraron preocupación respecto a la posibilidad de que el vendedor pudiera estar ofreciendo más derechos de los que realmente le correspondían.

En la categoría "Bajo", se registró un 20,39 % de las respuestas, lo que sumado a la categoría "Muy bajo" acumuló un 50,66 %. Esto indicó que más de la mitad de los encuestados consideraron que la seguridad jurídica en cuanto a la proporción de derechos que el vendedor podía disponer era insuficiente, lo que refleja una clara incertidumbre sobre la transparencia y legitimidad del proceso de compraventa.

Por otro lado, la categoría "Regular" alcanzó un 23,03 %, lo que muestra que un porcentaje considerable de los encuestados mantuvo una percepción intermedia respecto a la seguridad jurídica en este aspecto. Estos participantes no percibían una completa confianza en el proceso, pero tampoco mostraban una desconfianza total, sugiriendo que la seguridad en cuanto a los derechos del vendedor era aceptable, aunque no exenta de dudas.

En la categoría "Alto", un 13,82 % de los encuestados manifestó tener una mayor confianza en que el vendedor no excedía la venta de sus derechos y acciones. Este grupo consideró que las verificaciones y garantías presentes en la transacción eran suficientes para asegurar que el vendedor actuaba dentro de los límites legales establecidos, mostrando una percepción más positiva de la seguridad jurídica.

Finalmente, la categoría "Muy alto" registró un 12,50 %, lo que indica que una minoría de los encuestados tuvo una confianza elevada en que el vendedor estaba vendiendo solo los derechos que le correspondían, sin exceder su participación en la propiedad del inmueble.

5.2. Análisis descriptivo de la Variable Dependiente: Principio de buena fe registral.

Tabla 10

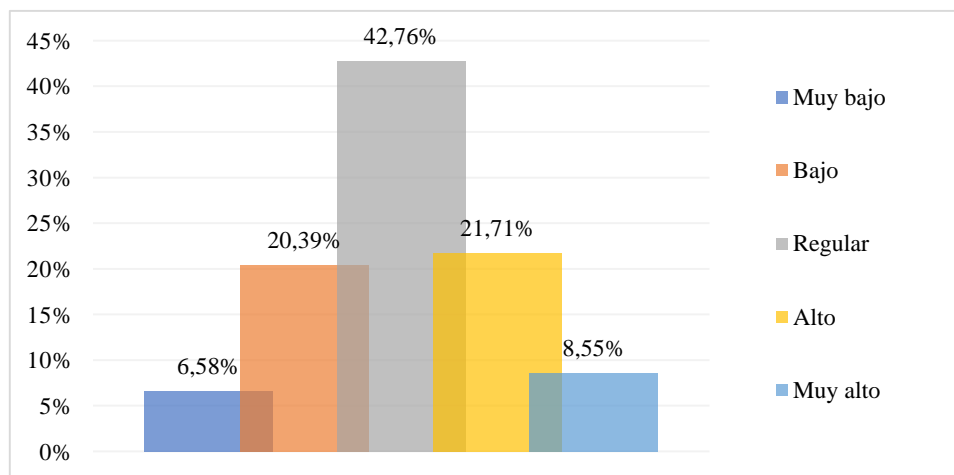
Variable Dependiente – Vulneración del principio de buena fe registral

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	10	6,58	6,58
Bajo	31	20,39	26,97
Regular	65	42,76	69,74
Alto	33	21,71	91,45
Muy alto	13	8,55	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 10

Variable Dependiente – Vulneración del principio de buena fe registral



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 10.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, la Variable Dependiente evaluó la percepción de vulneración del principio de buena fe registral. Los resultados presentados en la Tabla 10 y la Figura 10 mostraron las percepciones de los encuestados sobre este aspecto importante.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Regular", con un 42,76 % de los encuestados que consideraron que la vulneración del principio de buena fe registral ocurría de manera moderada. Esto sugiere que la mayoría de los participantes percibieron que, si bien el principio no se vulneraba de manera severa, tampoco se respetaba completamente en todas las transacciones. Este nivel intermedio de percepción revela una inquietud generalizada sobre la aplicación de la buena fe registral en la compraventa de derechos y acciones indivisas.

En la categoría "Alto", se registró un 21,71 % de las respuestas, lo que indica que una proporción significativa de los encuestados percibió una alta vulneración del principio de buena fe registral. Este porcentaje refleja que más de una quinta parte de los participantes consideraron que el principio de buena fe estaba siendo vulnerado de manera considerable, lo que subraya la importancia de fortalecer las garantías legales para proteger a los adquirentes en estas transacciones.

La categoría "Bajo" obtuvo un 20,39 %, lo que sugiere que una parte de los encuestados percibió una baja vulneración del principio de buena fe registral. Esto implica que, aunque no en su totalidad, un grupo importante de los participantes consideró que las transacciones respetaban en gran medida el principio de buena fe, lo que podría indicar una percepción de confianza más positiva respecto a la seguridad jurídica en estos casos.

En la categoría "Muy alto", un 8,55 % de los encuestados indicó que la vulneración del principio de buena fe registral era muy elevada. Aunque este es un porcentaje menor, representa una preocupación seria por parte de una minoría que consideró que la vulneración del principio era significativa y requería atención inmediata para evitar perjuicios a los adquirentes en este tipo de transacciones.

Finalmente, la categoría "Muy bajo" acumuló un 6,58 % de las respuestas, lo que indica que una pequeña parte de los encuestados percibió una mínima o inexistente vulneración del principio de buena fe registral. Este grupo minoritario mostró confianza en que las transacciones respetaban plenamente el principio, lo que sugiere que, para estos participantes, el sistema registral funcionaba adecuadamente.

Tabla 11

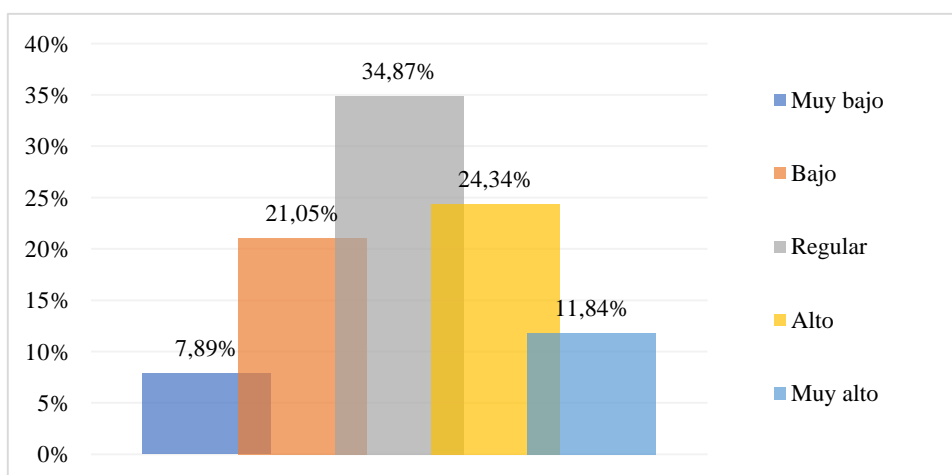
Dimensión 1 – Vulneración del elemento objetivo de la buena fe registral de la Variable Dependiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	12	7,89	7,89
Bajo	32	21,05	28,95
Regular	53	34,87	63,82
Alto	37	24,34	88,16
Muy alto	18	11,84	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 11

Dimensión 1 – Vulneración del elemento objetivo de la buena fe registral de la Variable Dependiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 11.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se analizó la Dimensión 1, que mide la vulneración del elemento objetivo de la

buena fe registral. Los resultados de la Tabla 11 y la Figura 11 reflejaron las percepciones de los encuestados en relación con este aspecto clave.

El porcentaje más alto se registró en la categoría "Regular", con un 34,87 % de los encuestados. Este resultado indicó que una parte importante de los participantes percibió que la vulneración del elemento objetivo era moderada, lo que sugiere que, si bien el principio de buena fe registral no era totalmente respetado, tampoco se vulneraba de manera severa en la mayoría de los casos.

Le siguió la categoría "Alto", con un 24,34 % de los encuestados, lo que señala que casi una cuarta parte de los participantes consideró que la vulneración del elemento objetivo era considerable. Este porcentaje refleja una percepción significativa de que el principio de buena fe registral no se estaba respetando de manera adecuada en las transacciones de derechos y acciones indivisas de inmuebles.

La categoría "Bajo" acumuló un 21,05 %, lo que indica que un grupo importante de encuestados consideró que la vulneración del elemento objetivo de la buena fe registral era baja, sugiriendo una percepción más positiva y una mayor confianza en que el sistema registral estaba protegiendo los derechos de los adquirentes en estas transacciones.

Por otro lado, el 11,84 % de los encuestados ubicó la vulneración en la categoría "Muy alto", lo que refleja que una pequeña pero relevante parte de los participantes consideraba que la vulneración del elemento objetivo era extremadamente elevada, lo cual evidencia una grave desconfianza en la protección jurídica brindada por el sistema registral.

Finalmente, la categoría "Muy bajo" alcanzó un 7,89 %, lo que indica que una minoría de los encuestados percibió que la vulneración del elemento objetivo era muy baja. Este grupo mostró una mayor confianza en el respeto del principio de buena fe registral en las transacciones de compraventa de derechos y acciones indivisas.

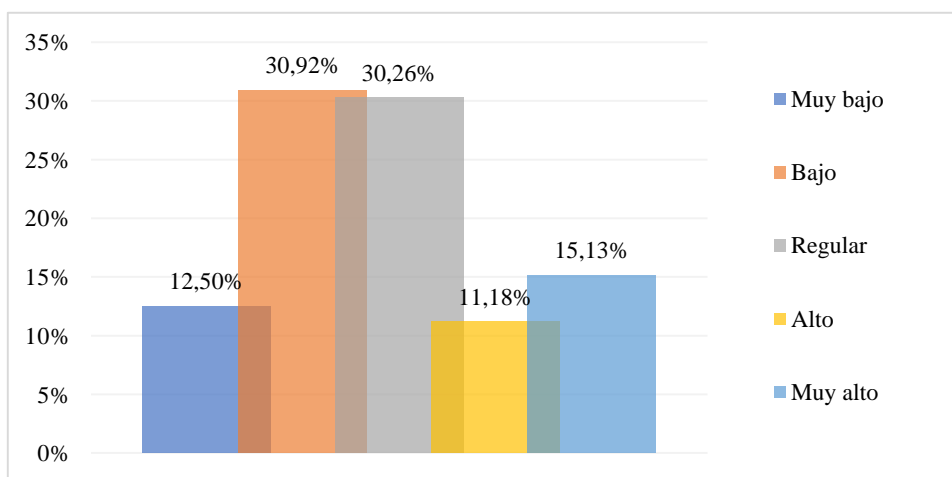
Tabla 12*Indicador 1 - Adquisición válida de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente*

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	19	12,50	12,50
Bajo	47	30,92	43,42
Regular	46	30,26	73,68
Alto	17	11,18	84,87
Muy alto	23	15,13	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 12

Indicador 1 - Adquisición válida de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 12.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se evaluó el Indicador 1 - Adquisición válida, correspondiente a la Dimensión 1 de la variable dependiente. Los resultados presentados en la Tabla 12 y la Figura 12

reflejan las percepciones de los encuestados sobre la validez de la adquisición en estas transacciones.

El mayor porcentaje se registró en la categoría "Bajo", con un 30,92 % de los encuestados. Este resultado indica que una parte significativa de los participantes percibió que la adquisición de los derechos y acciones indivisas no siempre se realiza de manera válida, lo que refleja cierta desconfianza en la seguridad jurídica de estas transacciones.

Casi de manera equivalente, la categoría "Regular" obtuvo un 30,26 %, lo que sugiere que muchos encuestados consideran que la validez de la adquisición es moderada. Esta percepción implica que la validez de las transacciones no es clara para una gran parte de los participantes, lo que genera incertidumbre sobre la legitimidad de los derechos adquiridos.

En la categoría "Muy alto", se registró un 15,13 % de respuestas, lo que indica que un grupo de encuestados percibe que la adquisición de derechos y acciones es completamente válida y está bien respaldada jurídicamente. Esto refleja una confianza considerable en la legalidad de estas transacciones.

Por otro lado, el 12,50 % de los encuestados consideró que la validez de la adquisición era "Muy baja", lo que revela que una parte minoritaria pero relevante de los participantes percibió serias deficiencias en la legalidad de las compraventas. Este grupo reflejó una percepción de alta vulnerabilidad en estas transacciones.

Finalmente, la categoría "Alto" registró un 11,18 %, lo que señala que una pequeña parte de los encuestados considera que la adquisición es generalmente válida, pero no exenta de fallos. Este grupo mostró una confianza moderada en el proceso de compraventa.

Tabla 13

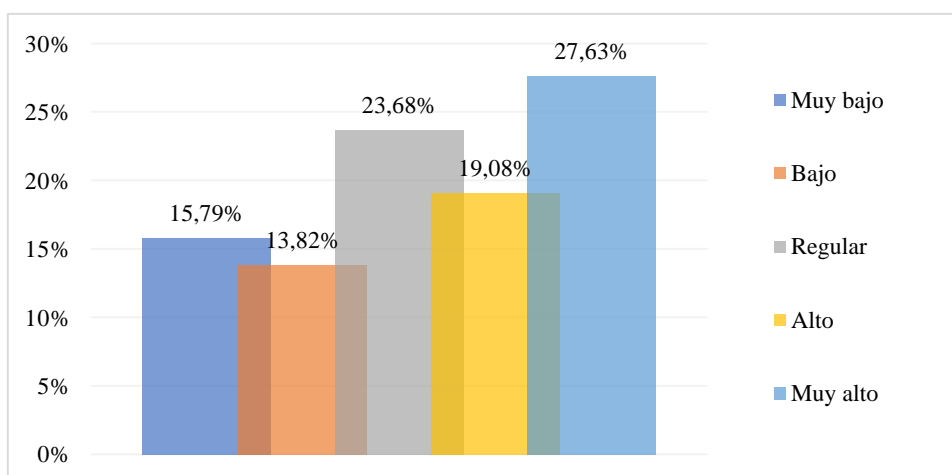
Indicador 2 - Registro de causales de nulidad en el título de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	24	15,79	15,79
Bajo	21	13,82	29,61
Regular	36	23,68	53,29
Alto	29	19,08	72,37
Muy alto	42	27,63	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 13

Indicador 2 - Registro de causales de nulidad en el título de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 13.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se evaluó el Indicador 2 - Registro de causales de nulidad en el título, perteneciente a la Dimensión 1 de la variable dependiente. Los resultados obtenidos en la Tabla 13 y la

Figura 13 muestran las percepciones de los encuestados sobre la existencia de causales de nulidad en el registro de los títulos de propiedad.

El porcentaje más alto se encontró en la categoría "Muy alto", con un 27,63 % de los encuestados, lo que indica que una parte importante de los participantes percibe que hay una alta presencia de causales de nulidad registradas en los títulos, lo que refleja una gran desconfianza en la seguridad de las transacciones de derechos y acciones indivisas.

Le sigue la categoría "Regular", con un 23,68 %, lo que sugiere que un porcentaje considerable de encuestados tiene una percepción moderada sobre la existencia de causales de nulidad. Esto implica que, aunque no es visto como un problema extremo, sigue siendo una preocupación significativa en las transacciones.

La categoría "Alto" obtuvo un 19,08 %, lo que refleja que un grupo notable de los encuestados considera que las causales de nulidad están presentes con frecuencia, lo que pone en duda la seguridad jurídica de los títulos de propiedad en este tipo de compraventas.

En la categoría "Muy bajo", un 15,79 % de los encuestados indicó que la presencia de causales de nulidad era mínima. Este grupo reflejó una mayor confianza en la validez de los títulos de propiedad, sugiriendo que, para ellos, el sistema registral opera de manera adecuada.

Finalmente, la categoría "Bajo" acumuló un 13,82 %, lo que indica que un porcentaje menor de encuestados percibió pocas causales de nulidad en los títulos, mostrando una percepción más positiva respecto a la seguridad jurídica en estas transacciones.

Tabla 14

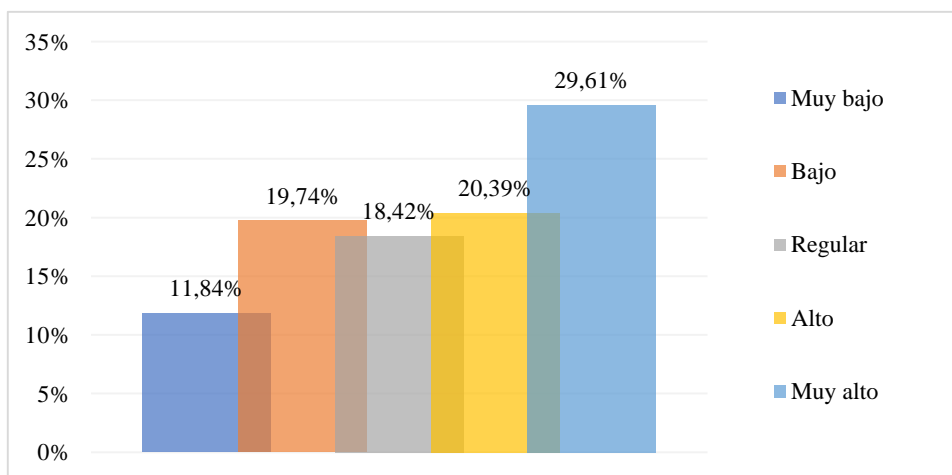
Indicador 3 - Registro de causales de ineficacia en el título de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	18	11,84	11,84
Bajo	30	19,74	31,58
Regular	28	18,42	50,00
Alto	31	20,39	70,39
Muy alto	45	29,61	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 14

Indicador 3 - Registro de causales de ineficacia en el título de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 14.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se analizó el Indicador 3 - Registro de causales de ineficacia en el título, perteneciente a la Dimensión 1 de la variable dependiente. Los resultados que se

presentan en la Tabla 14 y la Figura 14 reflejan las percepciones de los encuestados respecto a la existencia de causales de ineficacia en los títulos de propiedad.

El porcentaje más alto se encontró en la categoría "Muy alto", con un 29,61 % de los encuestados. Este dato revela que una parte considerable de los participantes percibió una elevada presencia de causales de ineficacia en los títulos de propiedad. Esto refleja una preocupación significativa por la ineficacia de los registros, lo que podría estar generando una percepción de inseguridad jurídica en las transacciones de derechos y acciones indivisas de inmuebles, afectando la confianza de los adquirentes en la validez de dichos títulos.

La categoría "Alto" registró un 20,39 %, lo que indica que una parte importante de los encuestados consideró que las causales de ineficacia estaban presentes de manera frecuente en los títulos de propiedad. Este porcentaje sugiere que existe una preocupación considerable sobre la validez de los títulos y la posibilidad de que se presenten ineficacias que afecten las transacciones, lo que subraya la necesidad de fortalecer los mecanismos de control y protección jurídica en este tipo de compraventas.

En la categoría "Regular", un 18,42 % de los encuestados manifestó una percepción moderada respecto a la existencia de causales de ineficacia en los títulos. Este grupo representa una fracción de los participantes que, aunque no percibe un riesgo extremo, sí considera que la ineficacia en los títulos es un tema de preocupación que puede afectar la validez de las transacciones en determinados casos.

La categoría "Bajo" obtuvo un 19,74 %, lo que refleja que una parte significativa de los encuestados percibió que la presencia de causales de ineficacia en los títulos era baja. Este grupo mostró una mayor confianza en la eficacia de los títulos registrados y consideró que los riesgos de ineficacia en las transacciones de compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles son relativamente bajos, lo que sugiere una percepción más positiva de la seguridad jurídica en estas operaciones.

Finalmente, la categoría "Muy bajo" alcanzó un 11,84 %, lo que indica que una pequeña parte de los encuestados percibió una mínima o inexistente presencia de causales de ineficacia en los títulos de propiedad.

Tabla 15

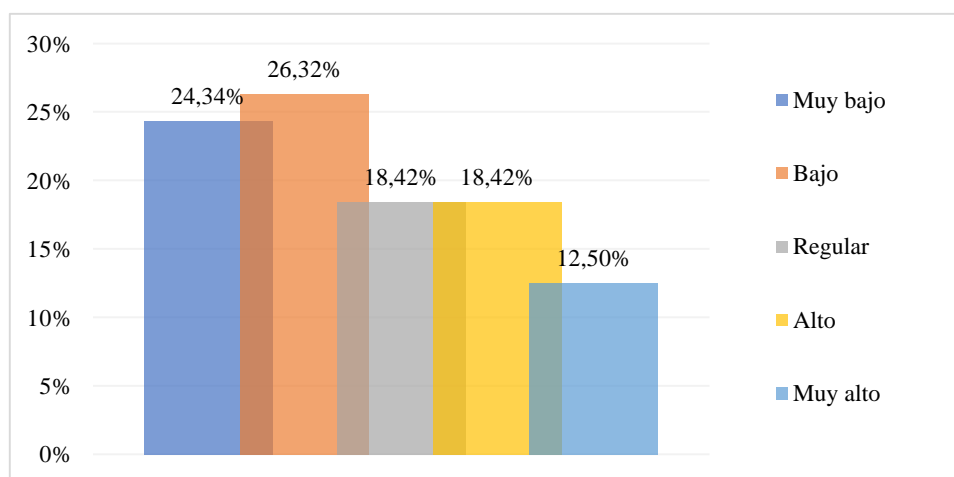
Indicador 4 - Presunción de exactitud del registro de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	37	24,34	24,34
Bajo	40	26,32	50,66
Regular	28	18,42	69,08
Alto	28	18,42	87,50
Muy alto	19	12,50	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 15

Indicador 4 - Presunción de exactitud del registro de la Dimensión 1 de la Variable Dependiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 15.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se analizó el Indicador 4 - Presunción de exactitud del registro, perteneciente a la Dimensión 1 de la variable dependiente. Los resultados presentados en la Tabla 15 y la

Figura 15 muestran las percepciones de los encuestados respecto a la exactitud del registro en las transacciones de derechos y acciones indivisas de inmuebles.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Bajo", con un 26,32 % de los encuestados. Esto indica que una parte significativa de los participantes percibió que la presunción de exactitud del registro era baja, lo que refleja una preocupación considerable sobre la falta de precisión en los registros públicos, y pone en duda la confianza en la validez de las transacciones de compraventa de derechos y acciones indivisas.

La categoría "Muy bajo" registró un 24,34 %, lo que sugiere que casi una cuarta parte de los encuestados consideró que la presunción de exactitud del registro era muy baja. Esto señala una desconfianza significativa en la precisión y confiabilidad de los registros, lo que podría estar afectando la percepción general sobre la seguridad jurídica en estas transacciones.

En la categoría "Regular", un 18,42 % de los encuestados manifestó una percepción moderada sobre la exactitud del registro. Este grupo no expresa una desconfianza extrema, pero tampoco una alta seguridad en la precisión de los registros, lo que sugiere una percepción mixta sobre la calidad del sistema registral en cuanto a la protección de los derechos de los adquirentes.

La categoría "Alto", también con un 18,42 %, refleja que una parte de los encuestados consideró que la exactitud del registro era bastante adecuada. Esto indica una confianza moderada en la capacidad del sistema registral para ofrecer seguridad jurídica en las transacciones de derechos y acciones indivisas, aunque no exenta de posibles fallas.

Finalmente, la categoría "Muy alto" alcanzó un 12,50 %, lo que señala que una minoría de los encuestados percibió que la exactitud del registro era completamente confiable. Este grupo mostró una alta confianza en la precisión de los registros y en la capacidad del sistema registral para garantizar la seguridad en las transacciones de derechos y acciones indivisas de inmuebles.

Tabla 16

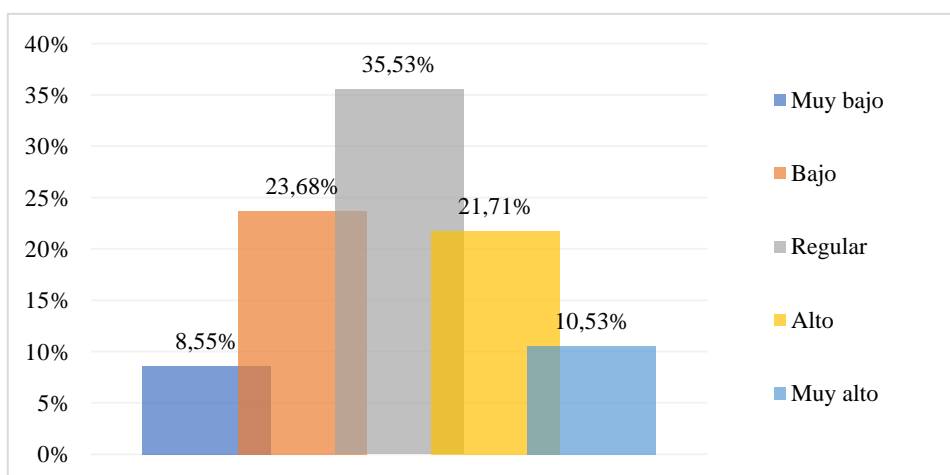
Dimensión 2 – Vulneración del elemento subjetivo de la buena fe registral de la Variable Dependiente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	13	8,55	8,55
Bajo	36	23,68	32,24
Regular	54	35,53	67,76
Alto	33	21,71	89,47
Muy alto	16	10,53	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 16

Dimensión 2 – Vulneración del elemento subjetivo de la buena fe registral de la Variable Dependiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 16.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se evaluó la Dimensión 2 - Vulneración del elemento subjetivo de la buena fe registral, perteneciente a la Variable Dependiente. Los resultados presentados en la Tabla

16 y la Figura 16 muestran las percepciones de los encuestados respecto a cómo se vulnera el elemento subjetivo de la buena fe en estas transacciones.

El mayor porcentaje se encontró en la categoría "Regular", con un 35,53 % de los encuestados. Esto sugiere que una parte considerable de los participantes percibió una vulneración moderada del elemento subjetivo de la buena fe registral. Esta percepción indica que, aunque no es un problema extremo, tampoco se garantiza completamente la protección de los derechos subjetivos en las transacciones.

La categoría "Bajo" registró un 23,68 %, lo que señala que una parte significativa de los encuestados consideró que la vulneración del elemento subjetivo es baja. Este grupo tiene una percepción más favorable sobre la aplicación del principio de buena fe en términos subjetivos, lo que sugiere una mayor confianza en la protección de los derechos de los adquirentes.

Por otro lado, un 21,71 % de los encuestados clasificó la vulneración en la categoría "Alto", lo que indica que una parte importante de los participantes percibe una vulneración considerable del elemento subjetivo de la buena fe registral. Este resultado revela que para un grupo notable de encuestados, la seguridad jurídica en este aspecto no es suficiente.

En la categoría "Muy alto", un 10,53 % de los encuestados expresó que la vulneración del elemento subjetivo era muy elevada. Aunque representa un porcentaje menor, este grupo muestra una gran preocupación por la falta de protección de los derechos subjetivos en estas transacciones, lo que podría estar afectando su confianza en el sistema.

Finalmente, la categoría "Muy bajo" obtuvo un 8,55 %, lo que refleja que una pequeña parte de los encuestados consideró que la vulneración del elemento subjetivo era mínima o inexistente.

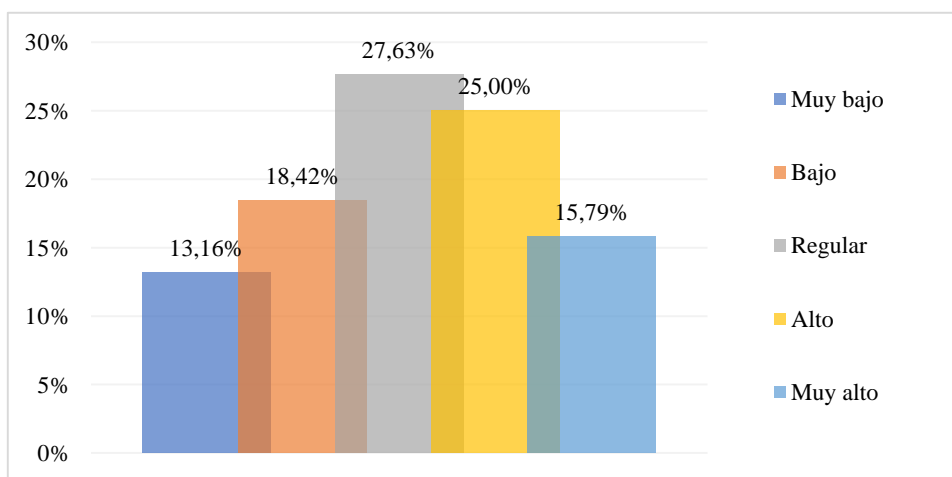
Tabla 17*Indicador 1 - Comportamiento diligente de la Dimensión 2 de la Variable Dependiente*

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	20	13,16	13,16
Bajo	28	18,42	31,58
Regular	42	27,63	59,21
Alto	38	25,00	84,21
Muy alto	24	15,79	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 17

Indicador 1 - Comportamiento diligente de la Dimensión 2 de la Variable Dependiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 17.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se evaluó el Indicador 1 - Comportamiento diligente, perteneciente a la Dimensión 2 de la Variable Dependiente. Los resultados que se presentan en la Tabla 17 y la Figura

17 reflejan las percepciones de los encuestados sobre el nivel de diligencia en la aplicación del principio de buena fe en estas transacciones.

El mayor porcentaje se observó en la categoría "Regular", con un 27,63 % de los encuestados. Esto sugiere que la mayoría de los participantes percibieron que el comportamiento diligente en la compraventa de derechos y acciones indivisas es moderado. Aunque no es percibido como totalmente adecuado, tampoco es visto como extremadamente deficiente, lo que implica que, en general, se reconoce cierta diligencia en la ejecución de estas transacciones.

Le sigue la categoría "Alto", con un 25,00 %, lo que indica que una parte importante de los encuestados consideró que el comportamiento diligente en la aplicación de la buena fe registral es adecuado. Esto refleja una percepción positiva entre los participantes, quienes consideran que existe un nivel considerable de diligencia en el proceso de compraventa de estos derechos.

En la categoría "Muy alto", un 15,79 % de los encuestados manifestó que el comportamiento diligente era completamente adecuado, lo que indica una confianza significativa en que los actores involucrados en estas transacciones cumplen con los estándares de diligencia y cuidado que exige el principio de buena fe registral.

Por otro lado, un 18,42 % de los encuestados ubicó la diligencia en la categoría "Bajo", lo que revela que una fracción considerable de los participantes percibió que el comportamiento en estas transacciones no es suficientemente diligente, lo que podría aumentar la percepción de inseguridad jurídica en las compraventas de derechos y acciones indivisas.

Finalmente, la categoría "Muy bajo" obtuvo un 13,16 %, lo que indica que una parte minoritaria de los encuestados consideró que el comportamiento diligente es muy deficiente. Este grupo manifestó una desconfianza significativa en el sistema, sugiriendo que las transacciones de compraventa no se llevan a cabo con el debido cuidado que debería garantizar la protección de los derechos del adquirente.

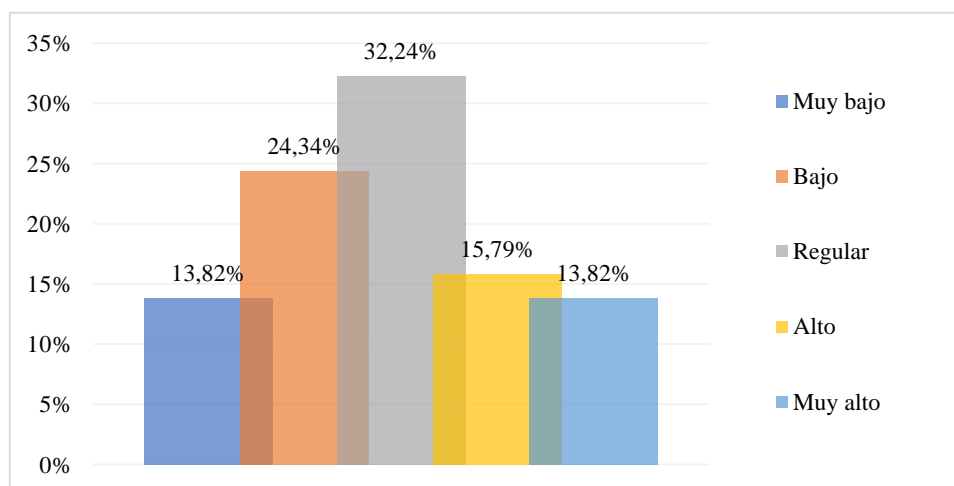
Tabla 18*Indicador 2 - Comportamiento prudente de la Dimensión 2 de la Variable Dependiente*

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Muy bajo	21	13,82	13,82
Bajo	37	24,34	38,16
Regular	49	32,24	70,39
Alto	24	15,79	86,18
Muy alto	21	13,82	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilieron con el instrumento en campo.

Figura 18

Indicador 2 - Comportamiento prudente de la Dimensión 2 de la Variable Dependiente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 18.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se analizó el Indicador 2 - Comportamiento prudente, correspondiente a la Dimensión 2 de la Variable Dependiente. Los resultados que se presentan en la Tabla 18

y la Figura 18 reflejan las percepciones de los encuestados sobre el nivel de prudencia en las transacciones de derechos y acciones indivisas de inmuebles.

El porcentaje más alto se observó en la categoría "Regular", con un 32,24 % de los encuestados, lo que sugiere que la mayoría de los participantes percibió que el comportamiento prudente en estas transacciones es moderado. Aunque este resultado no refleja una total falta de prudencia, tampoco muestra que los encuestados confíen completamente en la cautela ejercida en las transacciones, lo que puede generar cierta incertidumbre en cuanto a la seguridad jurídica.

La categoría "Bajo" registró un 24,34 %, lo que indica que una parte importante de los encuestados consideró que el nivel de prudencia en estas transacciones es bajo. Esto refleja una percepción negativa sobre el comportamiento prudente de los actores involucrados en la compraventa de derechos y acciones indivisas, lo que podría aumentar las preocupaciones sobre la vulneración del principio de buena fe registral.

En la categoría "Muy bajo", un 13,82 % de los encuestados manifestó que el comportamiento prudente es extremadamente deficiente. Este grupo mostró una considerable desconfianza en la diligencia de las partes involucradas en las transacciones, lo que indica una preocupación por la falta de protección adecuada para los adquirientes.

Por otro lado, la categoría "Alto" acumuló un 15,79 %, lo que señala que una parte significativa de los encuestados percibió un comportamiento prudente adecuado en estas transacciones. Este porcentaje refleja una percepción más positiva en cuanto al cuidado y la cautela aplicados en las compraventas de derechos y acciones indivisas.

Finalmente, la categoría "Muy alto" también registró un 13,82 %, lo que indica que una minoría de los encuestados percibió un comportamiento altamente prudente en estas transacciones. Este grupo mostró una gran confianza en que el sistema protege eficazmente los derechos de los adquirientes a través de un comportamiento prudente en las transacciones.

5.3. Análisis descriptivo de los ítems del instrumento de la Variable Independiente: La compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles.

Tabla 19

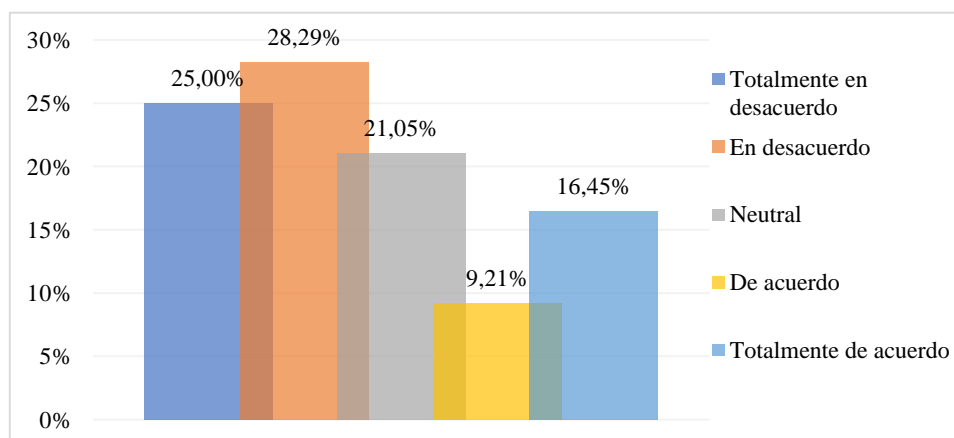
Ítem 1 - Existe plena certeza de que el vendedor es el legítimo propietario de las acciones y derechos que está vendiendo

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	38	25,00	25,00
En desacuerdo	43	28,29	53,29
Neutral	32	21,05	74,34
De acuerdo	14	9,21	83,55
Totalmente de acuerdo	25	16,45	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 19

Ítem 1 - Existe plena certeza de que el vendedor es el legítimo propietario de las acciones y derechos que está vendiendo



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 19.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados del Ítem 1 —que evalúa si existe plena certeza de que el vendedor

es el legítimo propietario de las acciones y derechos que está vendiendo—, mostrados en la Tabla 19 y Figura 19, evidenciaron una diversidad de opiniones entre los encuestados, distribuidos en diferentes grados de acuerdo y desacuerdo.

El 28,29 % de los encuestados indicó que estaba "En desacuerdo" con la afirmación sobre la certeza de que el vendedor fuera el legítimo propietario. Este fue el porcentaje más alto, lo que sugiere que una proporción significativa de los encuestados no encontró suficiente respaldo o claridad en los documentos proporcionados para confiar plenamente en la propiedad del vendedor sobre las acciones y derechos en venta. Esto podría reflejar una falta de confianza en la veracidad o precisión de los documentos legales presentados.

El 25,00 % de los encuestados respondió que estaba "Totalmente en desacuerdo" con la certeza sobre la titularidad del vendedor. Este alto porcentaje revela que una cuarta parte de los participantes tuvo serias dudas respecto a la legitimidad del vendedor como propietario, lo que podría estar relacionado con la existencia de problemas previos con la titularidad o con la falta de claridad en los registros públicos.

Un 21,05 % de los encuestados optó por una posición "Neutral", lo que refleja una postura intermedia, sin inclinarse hacia una valoración positiva ni negativa. Este grupo probablemente carecía de información suficiente para formarse una opinión clara sobre la propiedad del vendedor o consideraba que los documentos presentados eran ambiguos.

El 16,45 % de los encuestados estuvo "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que el vendedor era el legítimo propietario. Este porcentaje, aunque no el mayor, muestra que una parte de los encuestados tuvo plena confianza en la titularidad del vendedor, posiblemente debido a la presentación de documentos legales claros y consistentes que confirmaban los derechos de propiedad.

Finalmente, el 9,21 % de los participantes indicó estar "De acuerdo" con la certeza de la propiedad del vendedor, lo que sugiere que, aunque este grupo confió en la información proporcionada, aún mantenía algunas reservas menores sobre la plena legitimidad de los derechos y acciones ofrecidos en la transacción.

Tabla 20

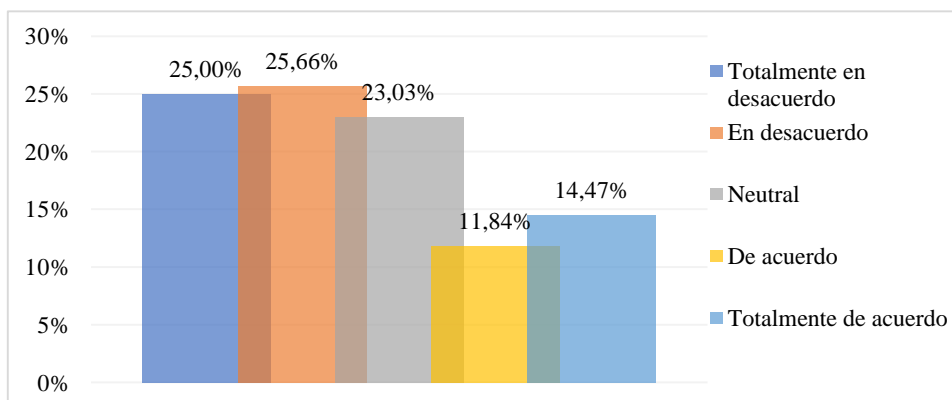
Ítem 2 - Los registros públicos confirman que el vendedor es el propietario de las acciones y derechos en venta

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	38	25,00	25,00
En desacuerdo	39	25,66	50,66
Neutral	35	23,03	73,68
De acuerdo	18	11,84	85,53
Totalmente de acuerdo	22	14,47	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 20

Ítem 2 - Los registros públicos confirman que el vendedor es el propietario de las acciones y derechos en venta



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 20.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 2 —referido a si los registros públicos confirman que el vendedor es el propietario de las acciones y derechos en venta—, presentados en la Tabla 20 y Figura 20, revelaron diversas percepciones entre los encuestados sobre la fiabilidad de los registros públicos.

El 25,66 % de los encuestados expresó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los registros públicos confirmaban la titularidad del vendedor. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte considerable de los encuestados no percibió suficientes garantías en los registros públicos sobre la propiedad del vendedor. Esto podría señalar posibles inconsistencias o dificultades en la verificación de la titularidad a través de dichos registros.

El 25,00 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refuerza la idea de que una cuarta parte de los participantes tuvo serias dudas sobre la precisión o exactitud de los registros públicos en cuanto a la propiedad del vendedor. Este resultado refleja una posible desconfianza en el sistema registral o en la transparencia de los documentos disponibles.

Un 23,03 % de los encuestados optó por una postura "Neutral", lo que indica que una parte significativa de los participantes no tuvo una opinión clara o definida sobre la confirmación de la propiedad a través de los registros públicos. Este porcentaje puede sugerir que los encuestados encontraron la información en los registros públicos ambigua o insuficiente para emitir un juicio definitivo.

Por otro lado, un 14,47 % de los encuestados estuvo "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que los registros públicos confirmaban la propiedad del vendedor, lo que muestra que una minoría confió plenamente en la verificación de los registros. Este grupo probablemente tuvo acceso a documentación clara y precisa que respaldaba la legitimidad del vendedor como propietario de los derechos y acciones en venta.

Finalmente, un 11,84 % de los participantes indicó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que, aunque consideraron que los registros públicos proporcionaban información suficiente para confirmar la titularidad del vendedor, aún podían haber tenido algunas reservas o dudas menores sobre la claridad o exactitud de dicha información.

Tabla 21

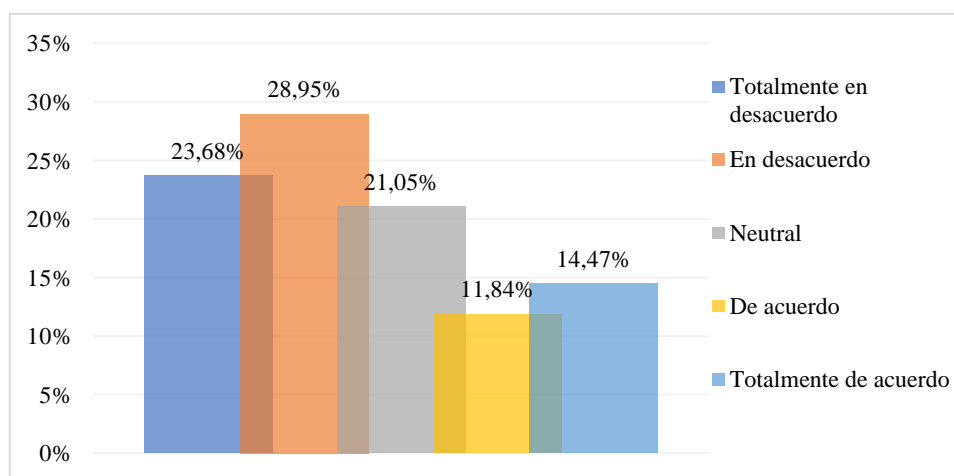
Ítem 3 - No hay duda alguna sobre la titularidad de las acciones y derechos del vendedor

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	36	23,68	23,68
En desacuerdo	44	28,95	52,63
Neutral	32	21,05	73,68
De acuerdo	18	11,84	85,53
Totalmente de acuerdo	22	14,47	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilieron con el instrumento en campo.

Figura 21

Ítem 3 - No hay duda alguna sobre la titularidad de las acciones y derechos del vendedor



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 21.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados del Ítem 3 —referidos a si no hay duda alguna sobre la titularidad de las acciones y derechos del vendedor—, presentados en la Tabla 21 y Figura 21, mostraron una distribución diversa de las percepciones de los encuestados.

El 28,95 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que no había dudas sobre la titularidad de las acciones y derechos del vendedor. Este porcentaje, el más alto entre todas las categorías, sugiere que una parte significativa de los participantes consideró que existían razones para dudar sobre la legitimidad de la propiedad del vendedor, posiblemente debido a una falta de transparencia o claridad en los documentos que acreditan la titularidad.

El 23,68 % de los encuestados respondió estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refuerza la idea de que casi una cuarta parte de los participantes expresó dudas profundas sobre la certeza de la titularidad del vendedor. Este hallazgo podría estar relacionado con problemas recurrentes en la verificación de los registros públicos o en la documentación aportada por el vendedor.

Un 21,05 % de los encuestados optó por una postura "Neutral", lo que refleja que una parte considerable de los participantes no pudo formarse una opinión definitiva respecto a la titularidad del vendedor. Este grupo probablemente encontró la información presentada como insuficiente para emitir un juicio claro, o consideró que el proceso de verificación de la propiedad era ambiguo.

Por otro lado, un 14,47 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que no había duda alguna sobre la titularidad del vendedor. Este grupo confió plenamente en que el vendedor era el legítimo propietario de los derechos y acciones en venta, lo que sugiere que tuvieron acceso a documentación clara y completa que les permitió verificar la legitimidad del vendedor sin ninguna duda.

Finalmente, un 11,84 % de los participantes indicó estar "De acuerdo", lo que refleja que, aunque este grupo consideraba que no existían dudas importantes sobre la titularidad, aún podrían haber tenido algunas reservas menores o preguntas sin resolver respecto a ciertos detalles de la propiedad del vendedor.

Tabla 22

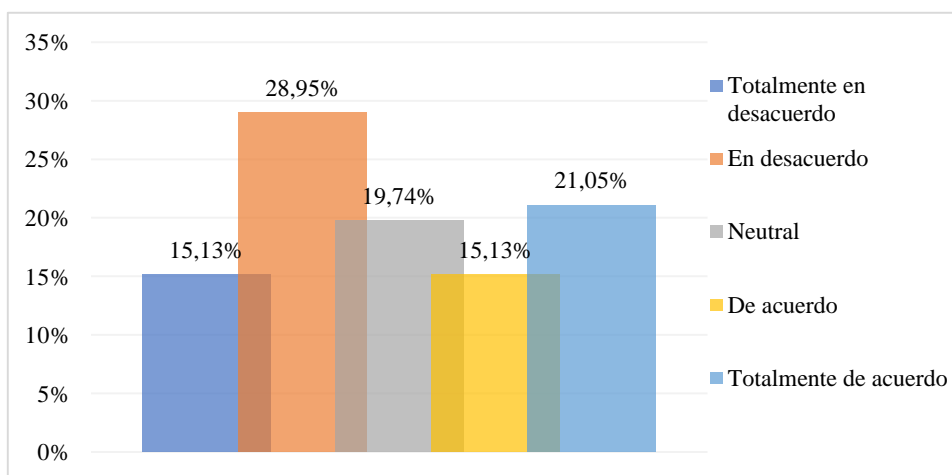
Ítem 4 - Es claro y específico el porcentaje de acciones y derechos que el vendedor posee

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	23	15,13	15,13
En desacuerdo	44	28,95	44,08
Neutral	30	19,74	63,82
De acuerdo	23	15,13	78,95
Totalmente de acuerdo	32	21,05	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilieron con el instrumento en campo.

Figura 22

Ítem 4 - Es claro y específico el porcentaje de acciones y derechos que el vendedor posee



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 22.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquiriente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 4 —que evaluó si era claro y específico el porcentaje de acciones y derechos que el vendedor posee—, presentados en la Tabla 22 y Figura 22, revelaron distintas opiniones entre los encuestados.

El 28,95 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que el porcentaje de acciones y derechos que el vendedor posee era claro y específico. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes no encontró la información suficiente o detallada respecto al porcentaje exacto de los derechos ofrecidos por el vendedor, lo cual podría generar incertidumbre durante el proceso de compraventa.

El 21,05 % de los encuestados respondió estar "Totalmente de acuerdo" con la claridad y especificidad del porcentaje de acciones y derechos del vendedor. Este grupo, aunque no el más numeroso, reflejó una confianza plena en la precisión de la información proporcionada por el vendedor, lo que indica que este segmento consideró la documentación adecuada y clara en cuanto a los derechos en venta.

Un 19,74 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una parte considerable de los participantes no tuvo una opinión definitiva sobre la claridad de la información ofrecida. Este grupo posiblemente percibió que la documentación proporcionada no era ni completamente clara ni insuficiente, generando una evaluación intermedia de la situación.

El 15,13 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que evidencia que este grupo percibió una gran falta de claridad o confusión respecto al porcentaje de acciones y derechos en venta. Esta percepción sugiere que estos encuestados podrían haber encontrado problemas en la interpretación de los documentos o en la forma en que se presentó la información sobre la propiedad.

Finalmente, un 15,13 % de los encuestados también estuvo "De acuerdo" con la afirmación de que la información era clara y específica, lo que refleja que este grupo encontró la información ofrecida por el vendedor suficiente para entender el porcentaje de derechos en venta, aunque con algunas posibles reservas o dudas menores.

Tabla 23

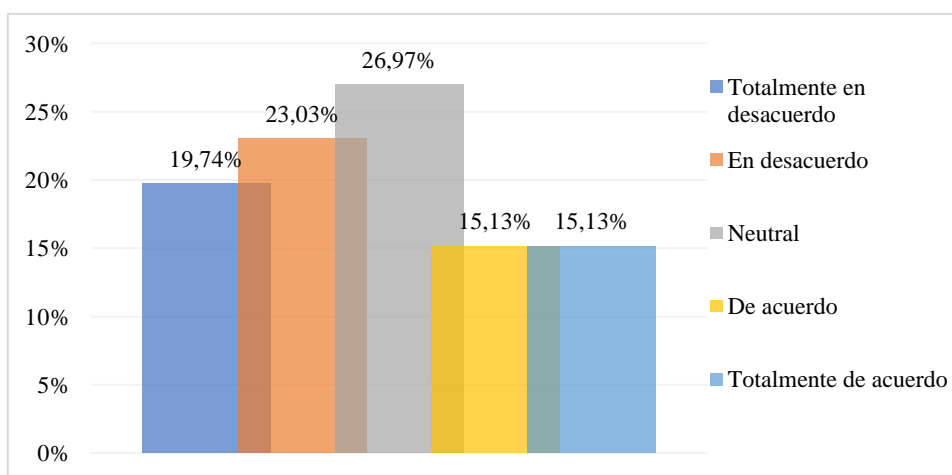
Ítem 5 - La documentación legal proporciona información precisa sobre los porcentajes de acciones y derechos del vendedor

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	30	19,74	19,74
En desacuerdo	35	23,03	42,76
Neutral	41	26,97	69,74
De acuerdo	23	15,13	84,87
Totalmente de acuerdo	23	15,13	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 23

Ítem 5 - La documentación legal proporciona información precisa sobre los porcentajes de acciones y derechos del vendedor



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 23.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 5 —referidos a si la documentación legal proporciona información precisa sobre los porcentajes de acciones y derechos del

vendedor—, presentados en la Tabla 23 y Figura 23, reflejaron diferentes percepciones entre los encuestados.

El 26,97 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral" respecto a la precisión de la información en la documentación legal. Este porcentaje, el más alto registrado, sugiere que una parte considerable de los participantes no tuvo una opinión definida, lo que podría deberse a una percepción ambigua sobre la calidad de la información proporcionada por el vendedor.

El 23,03 % de los encuestados señaló estar "En desacuerdo" con la afirmación de que la documentación legal era precisa en cuanto a los porcentajes de acciones y derechos. Este porcentaje refleja que una parte importante de los participantes consideró que la información proporcionada no era suficientemente clara o detallada, lo que pudo generar dudas sobre la certeza de los porcentajes que el vendedor afirmaba poseer.

Un 19,74 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo", lo que revela que este grupo tuvo una opinión más crítica, expresando una gran insatisfacción con la precisión de la documentación. Estos participantes probablemente experimentaron dificultades significativas al interpretar los porcentajes de acciones y derechos, lo que podría haber generado desconfianza en la veracidad de la información proporcionada.

Por otro lado, tanto el 15,13 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" como "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confió en que la documentación legal proporcionaba información precisa. Aunque representan un porcentaje menor del total, estos encuestados probablemente consideraron que los documentos presentados por el vendedor eran claros y suficientes para verificar los porcentajes de acciones y derechos en venta, lo que generó una percepción positiva sobre la transacción.

Tabla 24

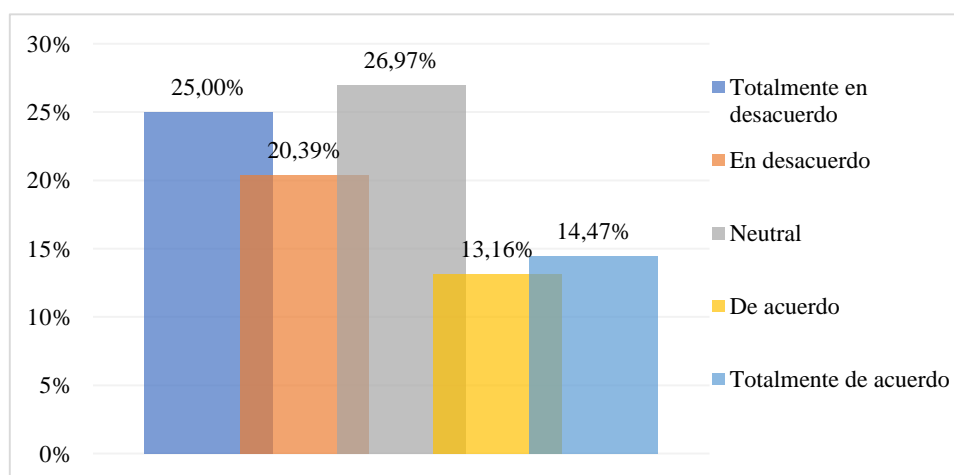
Ítem 6 - No existen ambigüedades respecto al porcentaje de acciones y derechos del vendedor

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	38	25,00	25,00
En desacuerdo	31	20,39	45,39
Neutral	41	26,97	72,37
De acuerdo	20	13,16	85,53
Totalmente de acuerdo	22	14,47	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 24

Ítem 6 - No existen ambigüedades respecto al porcentaje de acciones y derechos del vendedor



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 24.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquiriente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 6 —que evaluó si no existían ambigüedades respecto al porcentaje de acciones y derechos del vendedor—, presentados en la Tabla 24 y Figura 24, mostraron una diversidad de opiniones entre los encuestados.

El 26,97 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral" respecto a si había o no ambigüedades en el porcentaje de acciones y derechos del vendedor. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que indica que una parte considerable de los encuestados no tuvo una opinión clara o definida sobre la precisión de la información proporcionada, lo que podría reflejar la complejidad del tema o la ambigüedad percibida en los documentos.

El 25,00 % de los encuestados respondió estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación de que no existían ambigüedades, lo que sugiere que una cuarta parte de los participantes consideró que había problemas significativos con la claridad de los porcentajes de derechos y acciones que el vendedor afirmaba poseer. Esta percepción podría estar vinculada a una falta de precisión o coherencia en la documentación legal presentada.

El 20,39 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo", lo que refleja que una proporción significativa también consideró que existían ambigüedades en los porcentajes de derechos y acciones, aunque su nivel de disconformidad fue menor en comparación con aquellos que estaban "Totalmente en desacuerdo". Esto sugiere que estas ambigüedades pudieron generar incertidumbre en una parte importante de los participantes.

Por otro lado, un 14,47 % de los encuestados indicó estar "Totalmente de acuerdo" con que no había ambigüedades respecto al porcentaje de acciones y derechos del vendedor. Este grupo confió plenamente en la claridad de la información proporcionada, lo que sugiere que estos participantes percibieron que la documentación presentada era lo suficientemente clara y precisa.

Finalmente, un 13,16 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que, aunque este grupo consideraba que la información era clara, aún podrían haber tenido algunas reservas menores o dudas que no afectaron significativamente su percepción de la transacción.

Tabla 25

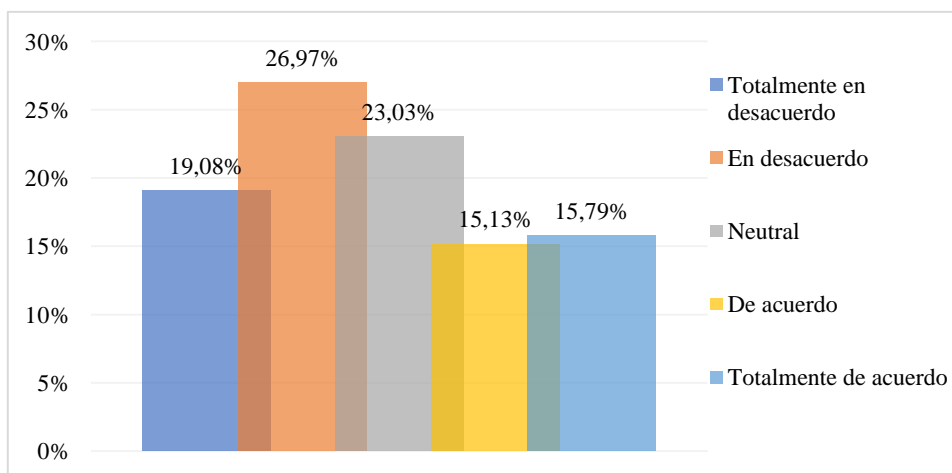
Ítem 7 - Los registros proporcionan una clara delineación de los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	29	19,08	19,08
En desacuerdo	41	26,97	46,05
Neutral	35	23,03	69,08
De acuerdo	23	15,13	84,21
Totalmente de acuerdo	24	15,79	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 25

Ítem 7 - Los registros proporcionan una clara delineación de los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 25.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 7 —que evaluó si los registros proporcionan una clara delineación de los porcentajes de acciones y derechos de los otros

copropietarios—, presentados en la Tabla 25 y Figura 25, revelaron diversas opiniones entre los encuestados.

El 26,97 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los registros proporcionaban una clara delineación de los porcentajes de los otros copropietarios. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes no percibió claridad en la información de los registros, lo que pudo generar incertidumbre sobre la distribución exacta de las acciones y derechos entre los copropietarios.

El 23,03 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una parte considerable de los participantes no tuvo una opinión definitiva sobre la claridad de los registros en cuanto a los porcentajes de los otros copropietarios. Este grupo probablemente encontró la información en los registros ni completamente clara ni del todo confusa, lo que sugiere una percepción ambigua.

El 19,08 % de los encuestados señaló estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación. Este porcentaje considerable muestra que casi una quinta parte de los participantes consideró que los registros no proporcionaban en absoluto una clara delineación de los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios, lo que podría haber complicado el proceso de compraventa al no contar con información precisa.

Por otro lado, un 15,79 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que los registros ofrecían una clara delineación de los porcentajes de los otros copropietarios. Este grupo confió plenamente en la precisión y claridad de la información proporcionada por los registros, lo que sugiere que estos participantes encontraron la documentación adecuada para respaldar la transacción.

Finalmente, un 15,13 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que, aunque este grupo consideró que los registros eran claros en la delineación de los porcentajes de acciones y derechos, aún podrían haber tenido algunas reservas menores o dudas que no afectaron de manera significativa su confianza en la claridad de los registros.

Tabla 26

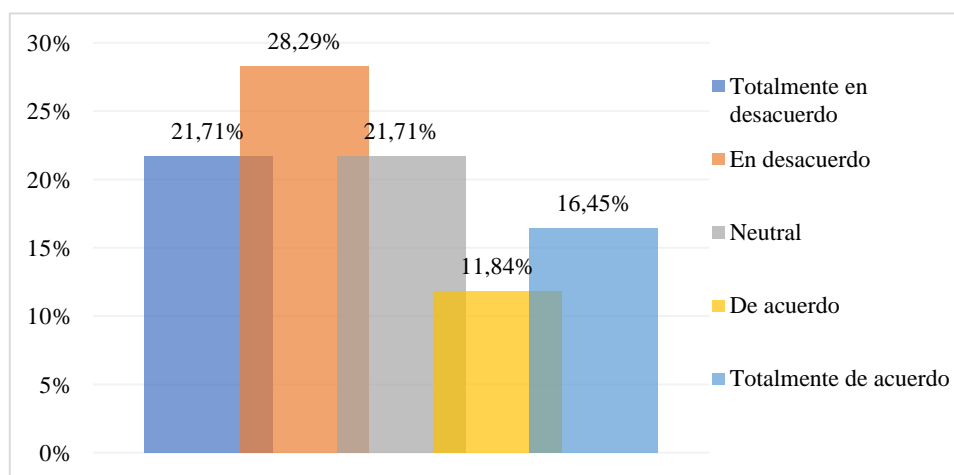
Ítem 8 - Existe transparencia en la información sobre los porcentajes de los otros copropietarios

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	33	21,71	21,71
En desacuerdo	43	28,29	50,00
Neutral	33	21,71	71,71
De acuerdo	18	11,84	83,55
Totalmente de acuerdo	25	16,45	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 26

Ítem 8 - Existe transparencia en la información sobre los porcentajes de los otros copropietarios



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 26.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 8 —que evaluó si existía transparencia en la información sobre los porcentajes de los otros copropietarios—, presentados en la Tabla 26 y Figura 26, mostraron diversas percepciones entre los encuestados.

El 28,29 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que existía transparencia en la información sobre los porcentajes de los otros copropietarios. Este porcentaje, el más alto registrado, refleja que una parte significativa de los participantes no percibió suficiente claridad o accesibilidad en la información proporcionada, lo que pudo haber generado incertidumbre o desconfianza durante el proceso de compraventa.

El 21,71 % de los encuestados optó por una postura "Neutral", lo que sugiere que una proporción considerable de participantes no tuvo una opinión definitiva sobre la transparencia de la información. Este grupo probablemente percibió la información como incompleta o ambigua, sin inclinarse ni por una evaluación positiva ni negativa.

Otro 21,71 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refuerza la idea de que una parte importante de los participantes consideró que no había transparencia en la información sobre los porcentajes de los copropietarios. Este hallazgo podría estar vinculado a la falta de accesibilidad o claridad de los registros públicos, lo que complicaría la identificación precisa de los porcentajes de los otros copropietarios.

Por otro lado, un 16,45 % de los encuestados indicó estar "Totalmente de acuerdo" con que existía transparencia en la información sobre los porcentajes de los copropietarios. Este grupo consideró que la documentación era clara y accesible, permitiendo verificar con precisión la distribución de los derechos de los copropietarios en la compraventa.

Finalmente, un 11,84 % de los encuestados señaló estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que, aunque este grupo percibió un nivel aceptable de transparencia en la información, podrían haber existido algunas dudas o reservas menores sobre la precisión o el acceso a dicha información, sin que esto afectara de manera significativa su confianza en la transacción.

Tabla 27

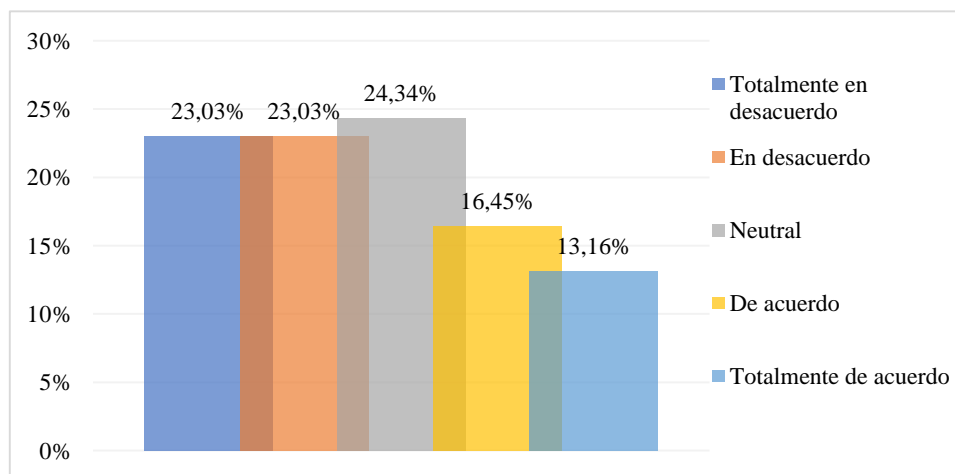
Ítem 9 - No hay conflictos registrados sobre los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	35	23,03	23,03
En desacuerdo	35	23,03	46,05
Neutral	37	24,34	70,39
De acuerdo	25	16,45	86,84
Totalmente de acuerdo	20	13,16	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 27

Ítem 9 - No hay conflictos registrados sobre los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 27.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 9 —que evaluó si no hay conflictos registrados sobre los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios—, presentados

en la Tabla 27 y Figura 27, revelaron una distribución diversa de opiniones entre los encuestados.

El 24,34 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral" respecto a la afirmación de que no había conflictos registrados sobre los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios. Este porcentaje, el más alto registrado, sugiere que una parte considerable de los encuestados no tuvo una opinión definitiva, lo que puede reflejar una falta de información clara o ambigüedad en la documentación sobre los posibles conflictos entre copropietarios.

El 23,03 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación. Este porcentaje muestra que casi una cuarta parte de los participantes consideró que existían conflictos registrados o dudas importantes sobre la claridad de los porcentajes de los otros copropietarios, lo que podría haber generado incertidumbre en el proceso de compraventa.

Otro 23,03 % de los encuestados señaló estar "En desacuerdo", lo que refuerza la idea de que una parte significativa de los encuestados percibió conflictos o problemas en la documentación sobre los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios. Estos encuestados probablemente identificaron inconsistencias en los registros o falta de claridad en la delineación de los derechos de cada copropietario.

Por otro lado, un 16,45 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" con la afirmación de que no había conflictos registrados sobre los porcentajes de los otros copropietarios. Este grupo, aunque menos numeroso, confió en que no existían disputas o problemas con los porcentajes de acciones y derechos, lo que sugiere que percibieron la documentación como adecuada y clara.

Finalmente, un 13,16 % de los encuestados señaló estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo tuvo plena confianza en que no existían conflictos registrados, lo que indica que encontraron la documentación sobre los porcentajes de los otros copropietarios precisa y sin indicios de disputa o confusión.

Tabla 28

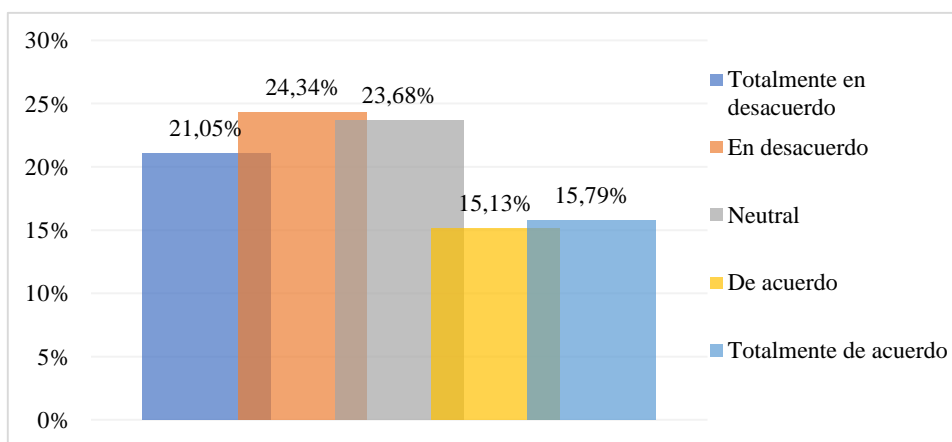
Ítem 10 - Los registros tienen los límites de acciones y derechos que el vendedor puede disponer del inmueble

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	32	21,05	21,05
En desacuerdo	37	24,34	45,39
Neutral	36	23,68	69,08
De acuerdo	23	15,13	84,21
Totalmente de acuerdo	24	15,79	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 28

Ítem 10 - Los registros tienen los límites de acciones y derechos que el vendedor puede disponer del inmueble



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 28.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 10 —que evaluó si los registros tienen los límites de acciones y derechos que el vendedor puede disponer del inmueble—, presentados en la Tabla 28 y Figura 28, reflejaron una variedad de opiniones entre los encuestados.

El 24,34 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los registros tienen claramente definidos los límites de las acciones y derechos del vendedor sobre el inmueble. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes consideró que la documentación no proporcionaba información precisa o suficiente sobre los límites de las acciones y derechos que el vendedor puede disponer.

El 23,68 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral" respecto a esta afirmación, lo que refleja que un grupo considerable de participantes no tuvo una opinión clara o definida sobre la precisión de los límites de acciones y derechos en los registros. Esto podría deberse a la ambigüedad o falta de claridad en la documentación presentada, generando incertidumbre entre los encuestados.

El 21,05 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo", lo que indica que una quinta parte de los participantes percibió de manera muy negativa la claridad y definición de los límites en los registros. Este grupo consideró que los registros no proporcionaban suficiente información sobre los derechos del vendedor, lo que podría haber afectado la confianza en el proceso de compraventa.

Por otro lado, un 15,79 % de los encuestados expresó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que los registros contenían los límites de las acciones y derechos del vendedor de manera adecuada. Este grupo confió plenamente en que la documentación de los registros era clara y precisa respecto a lo que el vendedor podía disponer del inmueble.

Finalmente, un 15,13 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que, aunque este grupo consideraba que los límites de las acciones y derechos estaban bien definidos en los registros, podría haber tenido algunas reservas menores o dudas sobre la información proporcionada, sin que ello afectara significativamente su confianza en la transacción.

Tabla 29

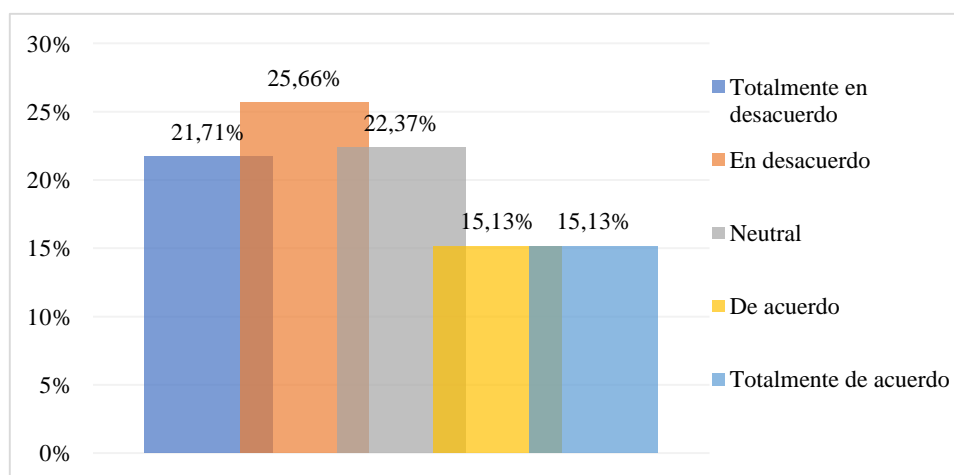
Ítem 11 - Los registros confirman el porcentaje que el vendedor puede disponer de acciones y derechos

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	33	21,71	21,71
En desacuerdo	39	25,66	47,37
Neutral	34	22,37	69,74
De acuerdo	23	15,13	84,87
Totalmente de acuerdo	23	15,13	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 29

Ítem 11 - Los registros confirman el porcentaje que el vendedor puede disponer de acciones y derechos



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 29.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 11 —que evaluó si los registros confirman el

porcentaje de acciones y derechos que el vendedor puede disponer—, presentados en la Tabla 29 y Figura 29, evidenciaron diversas percepciones entre los encuestados.

El 25,66 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los registros confirman el porcentaje de acciones y derechos que el vendedor puede disponer. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes consideró que los registros no ofrecían suficiente claridad o precisión sobre la proporción de acciones y derechos que el vendedor tenía disponible para la transacción.

El 22,37 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una parte considerable de los participantes no tuvo una opinión clara sobre la confirmación del porcentaje de acciones y derechos por parte de los registros. Este grupo probablemente percibió que la información era ambigua o insuficiente para emitir un juicio definitivo.

Un 21,71 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación. Este porcentaje considerable refleja que más de una quinta parte de los participantes no encontró ninguna confirmación clara en los registros sobre los porcentajes de acciones y derechos que el vendedor podía disponer, lo que pudo haber generado una falta de confianza en la transacción.

Por otro lado, tanto el 15,13 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" como "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo consideró que los registros ofrecían suficiente información para confirmar los porcentajes de acciones y derechos que el vendedor tenía disponibles. Este segmento confió en que la documentación proporcionada por los registros era clara y suficiente, permitiendo la verificación de los derechos que el vendedor podía disponer en la transacción.

Tabla 30

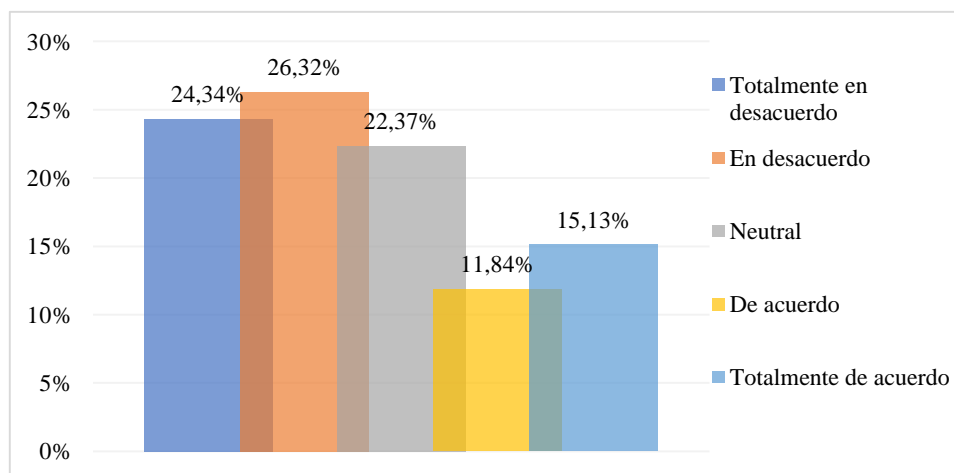
Ítem 12 - Hay información en los registros que restringen la disposición de los derechos y acciones del vendedor

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	37	24,34	24,34
En desacuerdo	40	26,32	50,66
Neutral	34	22,37	73,03
De acuerdo	18	11,84	84,87
Totalmente de acuerdo	23	15,13	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 30

Ítem 12 - Hay información en los registros que restringen la disposición de los derechos y acciones del vendedor



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 30.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 12 —que evaluó si existe información en los registros que restringe la disposición de los derechos y acciones del vendedor—,

presentados en la Tabla 30 y Figura 30, mostraron una distribución variada de opiniones entre los encuestados.

El 26,32 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los registros contenían información que restringe la disposición de los derechos y acciones del vendedor. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes no percibió restricciones claras en los registros que limitaran lo que el vendedor podía disponer en la transacción.

El 24,34 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que indica que casi una cuarta parte de los participantes no encontró en los registros ninguna restricción sobre la disposición de los derechos y acciones del vendedor. Esto podría reflejar una falta de claridad o la ausencia de documentación precisa sobre tales restricciones.

Un 22,37 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una parte considerable de los participantes no tuvo una opinión clara sobre la existencia de restricciones en los registros. Este grupo probablemente percibió la información como ambigua o insuficiente para emitir un juicio definitivo sobre las posibles limitaciones a los derechos del vendedor.

Por otro lado, un 15,13 % de los encuestados indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo consideró que los registros sí contenían información clara sobre las restricciones de disposición de los derechos y acciones del vendedor, proporcionando seguridad en la transacción.

Finalmente, un 11,84 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que este grupo también percibió que los registros proporcionaban suficiente información sobre las restricciones, aunque con algunas posibles reservas o dudas menores.

Tabla 31

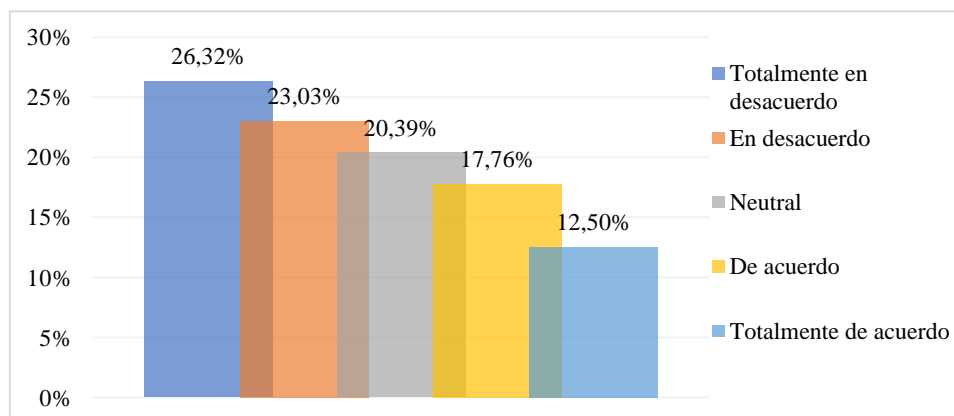
Ítem 13 - Es evidente que el vendedor no está vendiendo acciones y derechos que pertenecen a otros copropietarios

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	40	26,32	26,32
En desacuerdo	35	23,03	49,34
Neutral	31	20,39	69,74
De acuerdo	27	17,76	87,50
Totalmente de acuerdo	19	12,50	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 31

Ítem 13 - Es evidente que el vendedor no está vendiendo acciones y derechos que pertenecen a otros copropietarios



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 31.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 13 —que evaluó si es evidente que el vendedor no está vendiendo acciones y derechos que pertenecen a otros copropietarios—, presentados en la Tabla 31 y Figura 31, mostraron una distribución variada de opiniones entre los encuestados.

El 26,32 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación. Este porcentaje, el más alto registrado, indica que una parte significativa de los participantes consideró que no había suficiente evidencia para asegurar que el vendedor no estuviera vendiendo acciones y derechos pertenecientes a otros copropietarios. Esto sugiere que estos encuestados percibieron una falta de claridad o transparencia en la documentación presentada.

El 23,03 % de los encuestados señaló estar "En desacuerdo", lo que refuerza la idea de que una proporción considerable de los participantes no estaba convencida de que el vendedor no estuviera disponiendo de derechos ajenos. Este resultado refleja una percepción de inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad y derechos involucrados en la transacción.

Un 20,39 % de los encuestados optó por una postura "Neutral", lo que sugiere que este grupo no pudo emitir una opinión clara sobre la situación. Estos participantes probablemente consideraron que la información presentada no era ni completamente concluyente ni demasiado ambigua, manteniéndose en una posición intermedia.

Por otro lado, un 17,76 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confió en que el vendedor no estaba vendiendo derechos que pertenecían a otros copropietarios. Aunque este porcentaje es menor, muestra que una parte de los participantes encontró la documentación adecuada para respaldar esta afirmación.

Finalmente, un 12,50 % de los encuestados señaló estar "Totalmente de acuerdo", lo que indica que este grupo confió plenamente en que el vendedor no estaba disponiendo de acciones o derechos que pertenecían a otros copropietarios, percibiendo que la documentación era clara y precisa en cuanto a la delimitación de los derechos involucrados.

Tabla 32

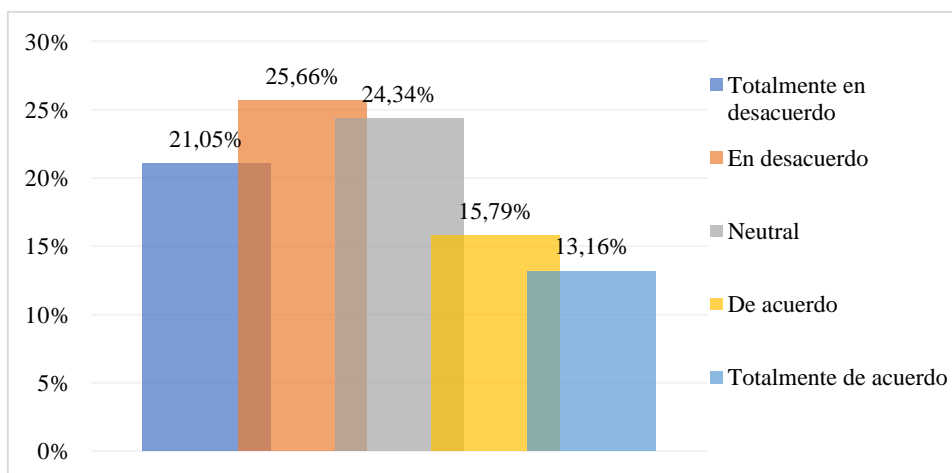
Ítem 14 - Los registros y documentos legales aseguran que solo las acciones y derechos del vendedor están en venta

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	32	21,05	21,05
En desacuerdo	39	25,66	46,71
Neutral	37	24,34	71,05
De acuerdo	24	15,79	86,84
Totalmente de acuerdo	20	13,16	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 32

Ítem 14 - Los registros y documentos legales aseguran que solo las acciones y derechos del vendedor están en venta



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 32.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 14 —que evaluó si los registros y documentos legales aseguran que solo las acciones y derechos del vendedor están en venta—,

presentados en la Tabla 32 y Figura 32, evidenciaron una diversidad de opiniones entre los encuestados.

El 25,66 % de los encuestados manifestó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los registros y documentos legales aseguran que solo las acciones y derechos del vendedor están en venta. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes consideró que los documentos no brindaban suficientes garantías o claridad sobre la disposición exclusiva de los derechos del vendedor.

El 24,34 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una parte considerable de los participantes no pudo emitir una opinión clara sobre la certeza de que los documentos aseguraban que solo las acciones del vendedor estaban en venta. Este grupo probablemente encontró la información ambigua o no concluyente para tomar una posición definida.

Un 21,05 % de los encuestados señaló estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que indica que este grupo percibió una falta importante de garantías en los documentos legales y registros sobre la venta exclusiva de los derechos del vendedor, lo que podría haber generado desconfianza o inseguridad en el proceso de compraventa.

Por otro lado, un 15,79 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confió en que los documentos y registros proporcionaban la claridad necesaria para asegurar que solo las acciones y derechos del vendedor estaban en venta. A pesar de ser un porcentaje menor, estos participantes encontraron suficiente respaldo en la documentación presentada.

Finalmente, un 13,16 % de los encuestados señaló estar "Totalmente de acuerdo", lo que indica que este grupo confió plenamente en que los documentos legales y registros aseguraban de manera clara que únicamente las acciones y derechos del vendedor estaban siendo vendidos, percibiendo la documentación como completa y precisa.

Tabla 33

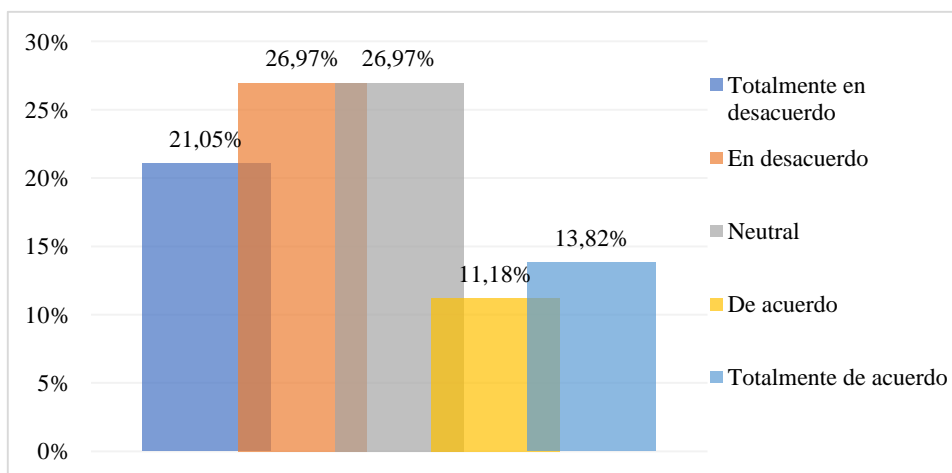
Ítem 15 - No hay indicios de que el vendedor esté excediendo su autoridad al disponer de acciones y derechos de otros

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	32	21,05	21,05
En desacuerdo	41	26,97	48,03
Neutral	41	26,97	75,00
De acuerdo	17	11,18	86,18
Totalmente de acuerdo	21	13,82	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 33

Ítem 15 - No hay indicios de que el vendedor esté excediendo su autoridad al disponer de acciones y derechos de otros



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 33.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 15 —que evaluó si no hay indicios de que el vendedor esté excediendo su autoridad al disponer de acciones y derechos de otros—,

presentados en la Tabla 33 y Figura 33, reflejaron una amplia gama de opiniones entre los encuestados.

El 26,97 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que no hay indicios de que el vendedor esté excediendo su autoridad al disponer de acciones y derechos de otros. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes percibió señales o dudas sobre la posibilidad de que el vendedor estuviera actuando más allá de su autoridad al intentar disponer de derechos ajenos.

Otro 26,97 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de participantes no tuvo una opinión clara sobre este tema. Este grupo probablemente encontró la información presentada como ambigua o insuficiente para emitir un juicio definitivo sobre si el vendedor excedía su autoridad.

Un 21,05 % de los encuestados señaló estar "Totalmente en desacuerdo", lo que indica que una quinta parte de los participantes tuvo una opinión negativa más marcada, sugiriendo que percibieron indicios claros de que el vendedor podría estar disponiendo de acciones y derechos que no le pertenecen, lo que generó una desconfianza significativa en la transacción.

Por otro lado, un 13,82 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que no había indicios de que el vendedor excediera su autoridad. Este grupo confió plenamente en que el vendedor actuaba dentro de los límites de su autoridad, sin intentar disponer de los derechos de otros copropietarios.

Finalmente, un 11,18 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo", lo que refleja que, aunque este grupo percibió que el vendedor actuaba dentro de su autoridad, aún podían haber existido algunas dudas o reservas menores que no afectaron su confianza de manera significativa.

Tabla 34

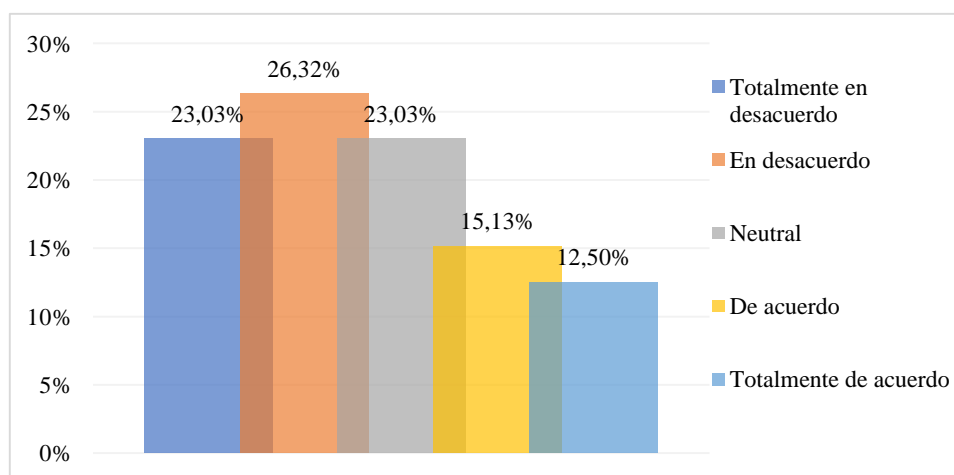
Ítem 16 - La venta se limita estrictamente a los derechos y acciones que le corresponden al vendedor

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	35	23,03	23,03
En desacuerdo	40	26,32	49,34
Neutral	35	23,03	72,37
De acuerdo	23	15,13	87,50
Totalmente de acuerdo	19	12,50	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 34

Ítem 16 - La venta se limita estrictamente a los derechos y acciones que le corresponden al vendedor



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 34.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 16 —que evaluó si la venta se limita

estrictamente a los derechos y acciones que le corresponden al vendedor—, presentados en la Tabla 34 y Figura 34, mostraron una diversidad de opiniones entre los encuestados.

El 26,32 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que la venta se limita estrictamente a los derechos y acciones del vendedor. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte considerable de los participantes percibió dudas o señales de que el vendedor podría estar excediendo sus derechos al incluir acciones o derechos que no le correspondían.

El 23,03 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que refuerza la idea de que casi una cuarta parte de los participantes percibió claramente que la venta no estaba limitada exclusivamente a los derechos y acciones del vendedor, lo que generó una desconfianza notable en la transacción.

Otro 23,03 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción significativa de participantes no tuvo una opinión clara o definitiva sobre este tema. Este grupo probablemente encontró la información ambigua o insuficiente para formarse un juicio sobre la limitación de los derechos y acciones en la compraventa.

Por otro lado, un 15,13 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación de que la venta estaba limitada a los derechos y acciones del vendedor, lo que indica que este grupo consideró que la transacción respetaba los límites legales y no incluía derechos que no le correspondían al vendedor, aunque podrían haber tenido algunas dudas menores.

Finalmente, un 12,50 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confió plenamente en que la venta estaba estrictamente limitada a los derechos y acciones del vendedor, percibiendo que la documentación y los registros eran claros y precisos en ese sentido.

Tabla 35

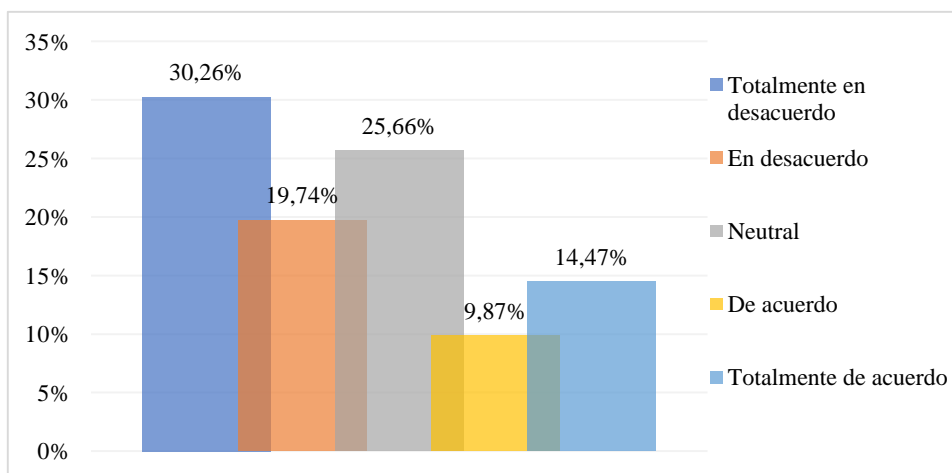
Ítem 17 - Los registros confirman que el vendedor no está excediendo su porcentaje de acciones y derechos en la venta

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	46	30,26	30,26
En desacuerdo	30	19,74	50,00
Neutral	39	25,66	75,66
De acuerdo	15	9,87	85,53
Totalmente de acuerdo	22	14,47	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 35

Ítem 17 - Los registros confirman que el vendedor no está excediendo su porcentaje de acciones y derechos en la venta



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 35.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 17 —que evaluó si los registros confirman que el vendedor no está excediendo su porcentaje de acciones y derechos en la venta—,

presentados en la Tabla 35 y Figura 35, reflejaron una amplia gama de opiniones entre los encuestados.

El 30,26 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación de que los registros confirman que el vendedor no está excediendo su porcentaje de acciones y derechos. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes percibió que los registros no ofrecían claridad suficiente o que existían indicios de que el vendedor podría estar excediendo su porcentaje legítimo en la transacción.

El 25,66 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de participantes no tuvo una opinión clara sobre si los registros confirmaban o no que el vendedor estaba respetando su porcentaje de acciones y derechos. Este grupo probablemente encontró la información ambigua o insuficiente para formarse un juicio definitivo.

Otro 19,74 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo", lo que refuerza la idea de que una parte significativa de los participantes consideró que los registros no proporcionaban la certeza necesaria sobre el respeto del vendedor a su porcentaje de derechos, lo que generó dudas en la legitimidad de la transacción.

Por otro lado, un 14,47 % de los encuestados expresó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que indica que este grupo confió plenamente en que los registros confirmaban que el vendedor no estaba excediendo su porcentaje de acciones y derechos en la venta. Esto sugiere que percibieron la documentación como clara y precisa.

Finalmente, un 9,87 % de los encuestados señaló estar "De acuerdo", lo que refleja que, aunque este grupo consideraba que los registros ofrecían la confirmación necesaria, podrían haber tenido algunas reservas menores o dudas sobre la precisión de la información proporcionada.

Tabla 36

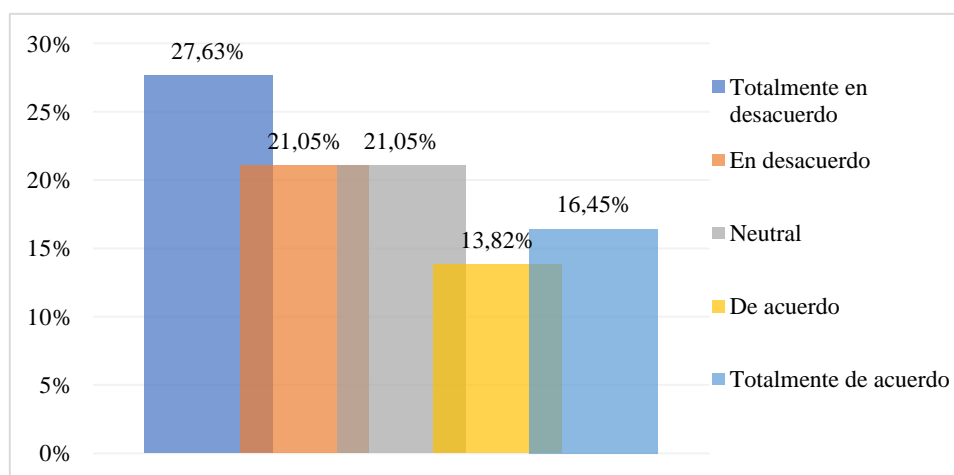
Ítem 18 - Existe un control claro sobre los límites de disposición del vendedor respecto a sus acciones y derechos

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	42	27,63	27,63
En desacuerdo	32	21,05	48,68
Neutral	32	21,05	69,74
De acuerdo	21	13,82	83,55
Totalmente de acuerdo	25	16,45	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 36

Ítem 18 - Existe un control claro sobre los límites de disposición del vendedor respecto a sus acciones y derechos



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 36.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 18 —que evaluó si existe un control claro sobre

los límites de disposición del vendedor respecto a sus acciones y derechos—, presentados en la Tabla 36 y Figura 36, mostraron una diversidad de opiniones entre los encuestados.

El 27,63 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación de que existe un control claro sobre los límites de disposición del vendedor. Este porcentaje, el más alto registrado, indica que una parte significativa de los participantes percibió una falta de claridad en los controles que regulan los derechos del vendedor, lo que sugiere una posible ambigüedad o deficiencia en los mecanismos de control sobre lo que el vendedor puede disponer.

Un 21,05 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que refuerza la idea de que una parte considerable de los participantes no percibió un control adecuado sobre los límites de disposición del vendedor. Esto refleja una preocupación por la falta de transparencia o precisión en los registros o documentos que definían los derechos del vendedor.

Otro 21,05 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que sugiere que este grupo no tuvo una opinión clara sobre si existía o no un control claro respecto a los límites de disposición del vendedor. Es probable que estos participantes percibieran la información como ambigua o insuficiente para emitir un juicio definitivo.

Por otro lado, un 16,45 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que indica que este grupo confió plenamente en que los controles sobre los límites de disposición del vendedor eran claros y efectivos. Este grupo percibió que la documentación y los registros ofrecían la transparencia necesaria.

Finalmente, un 13,82 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que, aunque este grupo consideró que los controles eran adecuados, podrían haber tenido algunas dudas o reservas menores que no afectaron de manera significativa su confianza en la claridad de los límites de disposición del vendedor.

5.4. Análisis descriptivo de los ítems del instrumento de la Variable Dependiente: Principio de buena fe registral.

Tabla 37

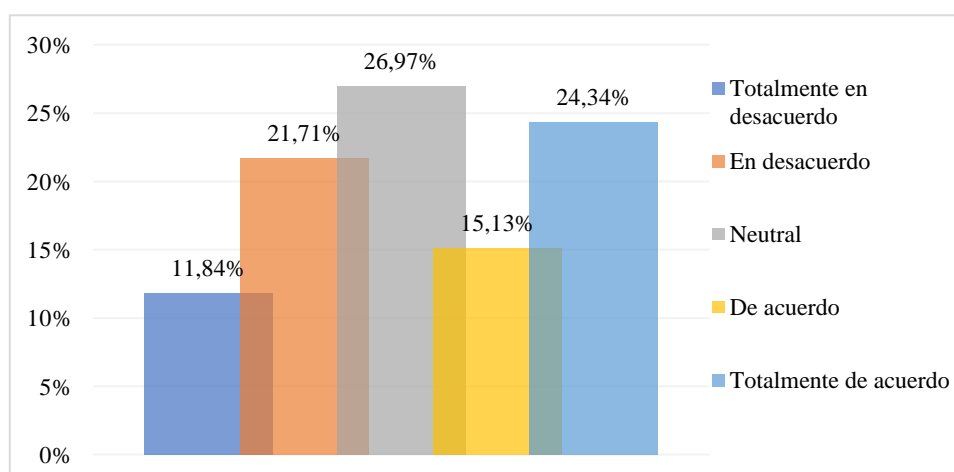
Ítem 19 - Los compradores cumplen con verificar la válides de la compra según los registros públicos

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	18	11,84	11,84
En desacuerdo	33	21,71	33,55
Neutral	41	26,97	60,53
De acuerdo	23	15,13	75,66
Totalmente de acuerdo	37	24,34	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 37

Ítem 19 - Los compradores cumplen con verificar la válides de la compra según los registros públicos



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 37.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 19 —que evaluó si los compradores cumplen con verificar la validez de la compra según los registros públicos—, presentados en la Tabla 37 y Figura 37, reflejaron una variedad de percepciones entre los encuestados.

El 26,97 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral" respecto a la afirmación de que los compradores verifican la validez de la compra según los registros públicos.

El 24,34 % de los encuestados indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación. Este grupo confió plenamente en que los compradores cumplen con verificar la validez de la compra según los registros públicos, lo que sugiere que estos participantes consideraron que la mayoría de los adquirentes realizan las verificaciones necesarias antes de proceder con una transacción.

Un 21,71 % de los encuestados manifestó estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que indica que una parte significativa de los participantes no creía que los compradores cumplieran con la verificación de la validez de la compra en los registros públicos. Este grupo probablemente percibió que muchos compradores no toman este paso importante en el proceso de compraventa.

Por otro lado, un 15,13 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que, aunque este grupo consideró que los compradores generalmente verifican la validez de la compra, aún podrían haber tenido algunas reservas menores sobre el cumplimiento de esta práctica.

Finalmente, un 11,84 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo", lo que sugiere que este grupo percibió una clara falta de verificación por parte de los compradores, lo que podría estar relacionado con una falta de acceso a los registros o una falta de conocimiento sobre la importancia de verificar los derechos de propiedad antes de realizar una compra.

Tabla 38

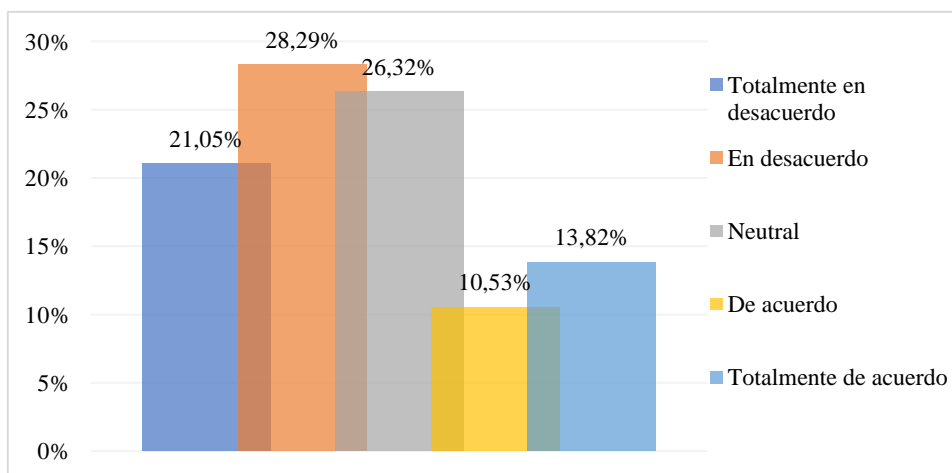
Ítem 20 - Los compradores verifican que no hay causas de invalidez en la adquisición del bien

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	32	21,05	21,05
En desacuerdo	43	28,29	49,34
Neutral	40	26,32	75,66
De acuerdo	16	10,53	86,18
Totalmente de acuerdo	21	13,82	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 38

Ítem 20 - Los compradores verifican que no hay causas de invalidez en la adquisición del bien



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 38.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 20 —que evaluó si los compradores verifican

que no hay causas de invalidez en la adquisición del bien—, presentados en la Tabla 38 y Figura 38, revelaron una variedad de opiniones entre los encuestados.

El 28,29 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican que no haya causas de invalidez en la adquisición del bien. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes percibió que los compradores no llevaban a cabo este paso esencial en el proceso de compraventa, posiblemente debido a la falta de conocimiento o confianza en el proceso.

Un 26,32 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de participantes no tuvo una opinión clara sobre si los compradores verificaban adecuadamente la validez de la transacción. Esto podría reflejar incertidumbre o ambigüedad en cuanto al conocimiento o las acciones tomadas por los compradores en este aspecto.

El 21,05 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refuerza la idea de que una proporción significativa consideraba que los compradores no verificaban adecuadamente las posibles causas de invalidez en la adquisición del bien. Esta percepción sugiere una falta de diligencia por parte de los compradores en revisar aspectos críticos de la transacción.

Por otro lado, un 13,82 % de los encuestados indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confió plenamente en que los compradores cumplieran con la verificación de la validez de la adquisición, asegurándose de que no hubiera causas de invalidez en la compra.

Finalmente, un 10,53 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo", lo que sugiere que, aunque este grupo consideraba que los compradores generalmente verificaban la validez de la transacción, podrían haber tenido algunas dudas menores sobre la rigurosidad con la que se realizaba este proceso.

Tabla 39

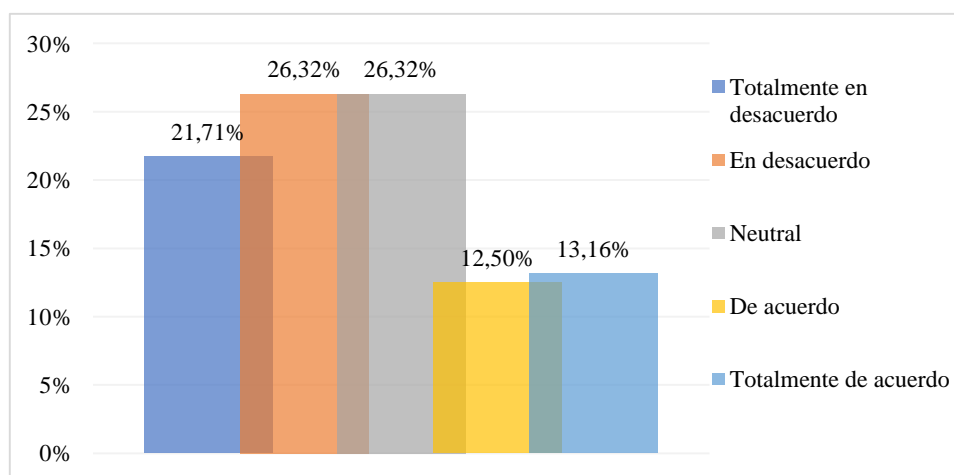
Ítem 21 - Los compradores verifican que se cumple con todas las normativas legales vigentes

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	33	21,71	21,71
En desacuerdo	40	26,32	48,03
Neutral	40	26,32	74,34
De acuerdo	19	12,50	86,84
Totalmente de acuerdo	20	13,16	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 39

Ítem 21 - Los compradores verifican que se cumple con todas las normativas legales vigentes



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 39.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 21 —que evaluó si los compradores verifican

que se cumple con todas las normativas legales vigentes—, presentados en la Tabla 39 y Figura 39, mostraron una diversidad de opiniones entre los encuestados.

El 26,32 % de los encuestados manifestó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican el cumplimiento de todas las normativas legales vigentes. Este porcentaje, el más alto registrado, sugiere que una parte significativa de los participantes percibió que los compradores no realizan este paso importante durante la adquisición de bienes, lo que podría reflejar una falta de conocimiento o diligencia en la revisión de las normativas aplicables.

Otro 26,32 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de los participantes no tuvo una opinión clara sobre si los compradores verifican el cumplimiento de las normativas. Esto podría reflejar incertidumbre sobre el nivel de conocimiento y la atención que los compradores prestan a las regulaciones vigentes en el proceso de compraventa.

El 21,71 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refuerza la percepción de que una proporción considerable de los compradores no verifica adecuadamente el cumplimiento de las normativas legales. Esta opinión sugiere que la falta de control o supervisión en este aspecto podría generar problemas legales o administrativos en las transacciones.

Por otro lado, un 13,16 % de los encuestados indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confió plenamente en que los compradores verifican el cumplimiento de todas las normativas vigentes, asegurando que la adquisición del bien se realice de manera legal y transparente.

Finalmente, un 12,50 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que, aunque este grupo consideraba que los compradores generalmente verifican el cumplimiento de las normativas legales, podrían haber tenido algunas dudas o reservas menores sobre la rigurosidad con la que se realiza esta verificación en todos los casos.

Tabla 40

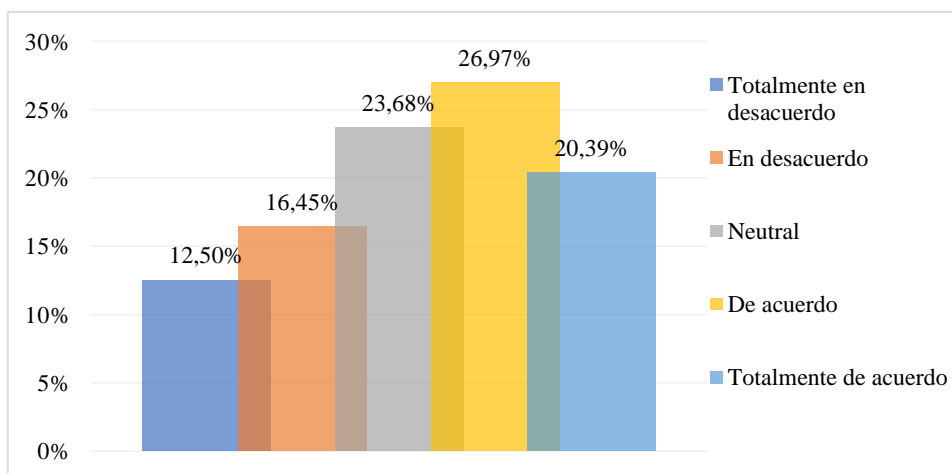
Ítem 22 - Los compradores verifican que no hay causales de nulidad registradas en el título de propiedad

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	19	12,50	12,50
En desacuerdo	25	16,45	28,95
Neutral	36	23,68	52,63
De acuerdo	41	26,97	79,61
Totalmente de acuerdo	31	20,39	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 40

Ítem 22 - Los compradores verifican que no hay causales de nulidad registradas en el título de propiedad



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 40.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 22 —que evaluó si los compradores verifican

que no hay causales de nulidad registradas en el título de propiedad—, presentados en la Tabla 40 y Figura 40, mostraron una amplia variedad de opiniones entre los encuestados.

El 26,97 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican que no hay causales de nulidad registradas en el título de propiedad. Este porcentaje, el más alto registrado, sugiere que una parte significativa de los participantes confió en que los compradores revisan este aspecto importante antes de realizar la compraventa, lo que refleja una percepción de diligencia en el proceso.

El 23,68 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de participantes no tuvo una opinión clara sobre si los compradores verifican las causales de nulidad. Esto podría reflejar ambigüedad o desconocimiento sobre las acciones que toman los compradores al revisar los títulos de propiedad.

Un 20,39 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que este grupo confió plenamente en que los compradores realizan la verificación necesaria para evitar causales de nulidad en el título de propiedad, asegurando que la transacción sea segura y válida.

Por otro lado, un 16,45 % de los encuestados expresó estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que refleja que una parte significativa de los participantes percibió que los compradores no realizan una verificación adecuada de las causales de nulidad registradas en el título de propiedad. Este grupo podría considerar que los compradores no prestan suficiente atención a este aspecto legal importante.

Finalmente, un 12,50 % de los encuestados señaló estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que indica que este grupo percibió una clara falta de verificación por parte de los compradores en cuanto a las posibles causales de nulidad, lo que podría generar un riesgo considerable en la compraventa de derechos y acciones indivisas.

Tabla 41

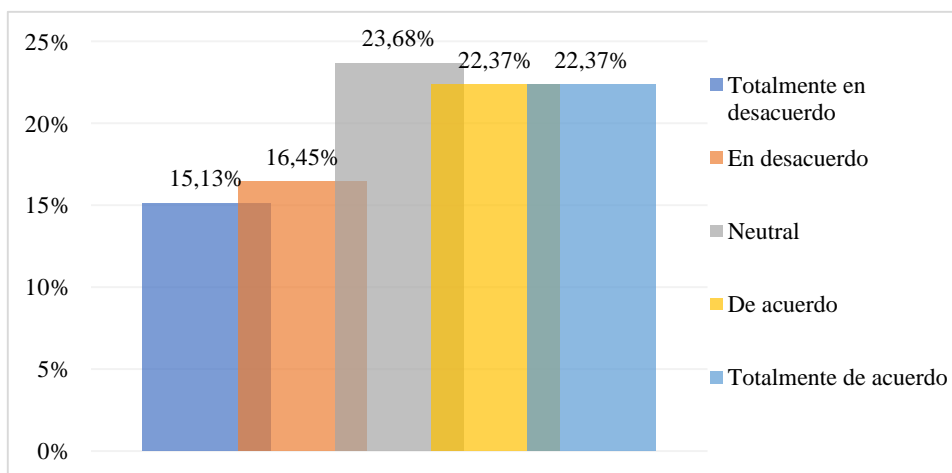
Ítem 23 - Los compradores verifican que los registros están libres de anotaciones que indiquen posibles nulidades en el título

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	23	15,13	15,13
En desacuerdo	25	16,45	31,58
Neutral	36	23,68	55,26
De acuerdo	34	22,37	77,63
Totalmente de acuerdo	34	22,37	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 41

Ítem 23 - Los compradores verifican que los registros están libres de anotaciones que indiquen posibles nulidades en el título



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 41.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 23 —que evaluó si los compradores verifican que los registros están libres de anotaciones que indiquen posibles nulidades en el título—

, presentados en la Tabla 41 y Figura 41, reflejaron una amplia variedad de opiniones entre los encuestados.

El 23,68 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral" respecto a la afirmación de que los compradores verifican que los registros estén libres de anotaciones que indiquen posibles nulidades. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes no tenía una opinión clara sobre si los compradores realizaban esta verificación. Esto podría reflejar incertidumbre o falta de información sobre las acciones específicas que toman los compradores en el proceso de revisión de los registros.

Tanto un 22,37 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" como "Totalmente de acuerdo" con la afirmación. Estos dos grupos suman una proporción significativa de los participantes que confiaron en que los compradores verifican los registros para asegurarse de que no existan anotaciones que puedan invalidar el título de propiedad. Esto sugiere que una parte considerable de los encuestados percibió que los compradores actúan con diligencia en este aspecto importante para evitar problemas legales futuros.

Por otro lado, un 16,45 % de los encuestados manifestó estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que indica que una parte de los participantes consideraba que los compradores no llevaban a cabo una verificación adecuada de las anotaciones en los registros. Esto podría sugerir que este grupo percibió una falta de atención por parte de los compradores en la revisión de posibles nulidades en los registros.

Finalmente, un 15,13 % de los encuestados señaló estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refleja que este grupo percibió una clara falta de verificación por parte de los compradores en cuanto a las anotaciones que podrían indicar nulidades en el título de propiedad. Estos participantes probablemente consideraron que los compradores no prestaban suficiente atención a este aspecto crítico de la transacción.

Tabla 42

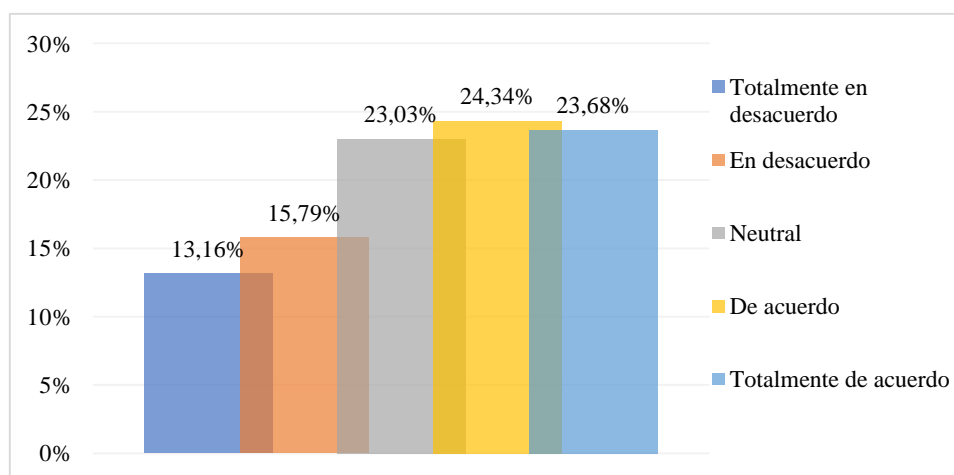
Ítem 24 - Los compradores verifican que la validez del título de propiedad está asegurada por la ausencia de causales de nulidad

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	20	13,16	13,16
En desacuerdo	24	15,79	28,95
Neutral	35	23,03	51,97
De acuerdo	37	24,34	76,32
Totalmente de acuerdo	36	23,68	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 42

Ítem 24 - Los compradores verifican que la validez del título de propiedad está asegurada por la ausencia de causales de nulidad



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 42.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 24 —que evaluó si los compradores verifican que la validez del título de propiedad está asegurada por la ausencia de causales de

nulidad—, presentados en la Tabla 42 y Figura 42, mostraron diversas opiniones entre los encuestados.

El 24,34 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican la validez del título de propiedad asegurándose de que no existan causales de nulidad. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes consideraba que los compradores realizaban esta verificación con el fin de garantizar la seguridad de la transacción.

Un 23,68 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que indica que este grupo confió plenamente en que los compradores verifican de manera adecuada la ausencia de causales de nulidad, asegurando la validez del título de propiedad antes de proceder con la compra.

El 23,03 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que refleja que una proporción considerable de participantes no tuvo una opinión clara sobre si los compradores llevaban a cabo esta verificación. Este grupo probablemente percibió ambigüedad o falta de información suficiente sobre las acciones de los compradores al revisar los títulos de propiedad.

Por otro lado, un 15,79 % de los encuestados expresó estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que indica que una parte significativa de los participantes consideraba que los compradores no verificaban de manera adecuada la validez del título de propiedad para asegurar la ausencia de causales de nulidad, lo que podría generar riesgos en la compraventa.

Finalmente, un 13,16 % de los encuestados señaló estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refleja que este grupo percibió una clara falta de verificación por parte de los compradores sobre la validez del título de propiedad. Estos participantes probablemente consideraron que no se prestaba suficiente atención a este aspecto importante de la transacción, lo que podría resultar en problemas legales futuros.

Tabla 43

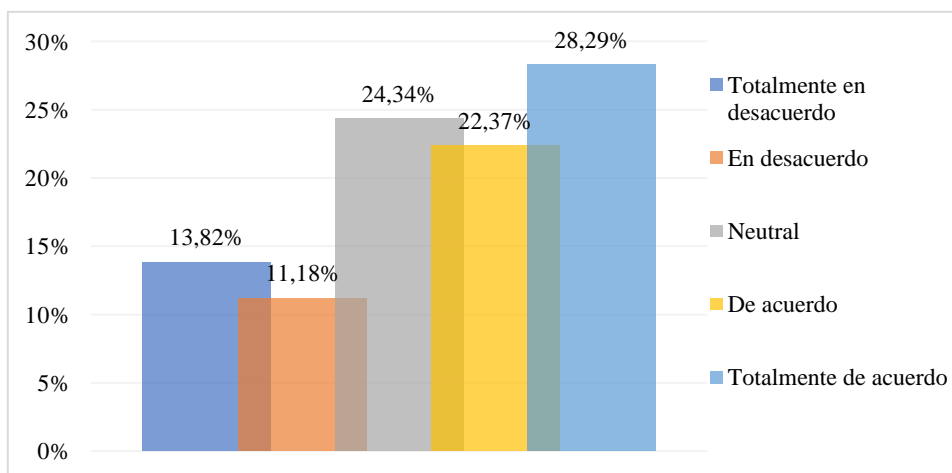
Ítem 25 - Los compradores verifican que no se registran causales de ineficacia en el título de propiedad

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	21	13,82	13,82
En desacuerdo	17	11,18	25,00
Neutral	37	24,34	49,34
De acuerdo	34	22,37	71,71
Totalmente de acuerdo	43	28,29	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 43

Ítem 25 - Los compradores verifican que no se registran causales de ineficacia en el título de propiedad



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 43.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 25 —que evaluó si los compradores verifican

que no se registran causales de ineficacia en el título de propiedad—, presentados en la Tabla 43 y Figura 43, reflejaron una amplia variedad de opiniones entre los encuestados.

El 28,29 % de los encuestados indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican que no se registren causales de ineficacia en el título de propiedad. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes confiaba en que los compradores realizaban esta verificación de manera adecuada para garantizar la seguridad de la transacción.

Un 24,34 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que refleja que una proporción considerable de los participantes no tuvo una opinión clara sobre si los compradores verifican este aspecto. Esto podría indicar una falta de conocimiento o información sobre las acciones que toman los compradores durante el proceso de revisión del título de propiedad.

Por otro lado, un 22,37 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que indica que este grupo consideraba que los compradores generalmente verificaban la ausencia de causales de ineficacia, aunque podrían haber tenido algunas reservas menores sobre la rigurosidad de este proceso.

El 13,82 % de los encuestados señaló estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refleja que una parte significativa percibió que los compradores no realizaban una verificación adecuada de las causales de ineficacia registradas en el título de propiedad, lo que podría generar riesgos en la transacción y posibles problemas legales.

Finalmente, un 11,18 % de los encuestados manifestó estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que refuerza la percepción de que los compradores no verificaban de manera suficiente la validez del título de propiedad en términos de posibles causales de ineficacia, lo que podría comprometer la validez de la compraventa.

Tabla 44

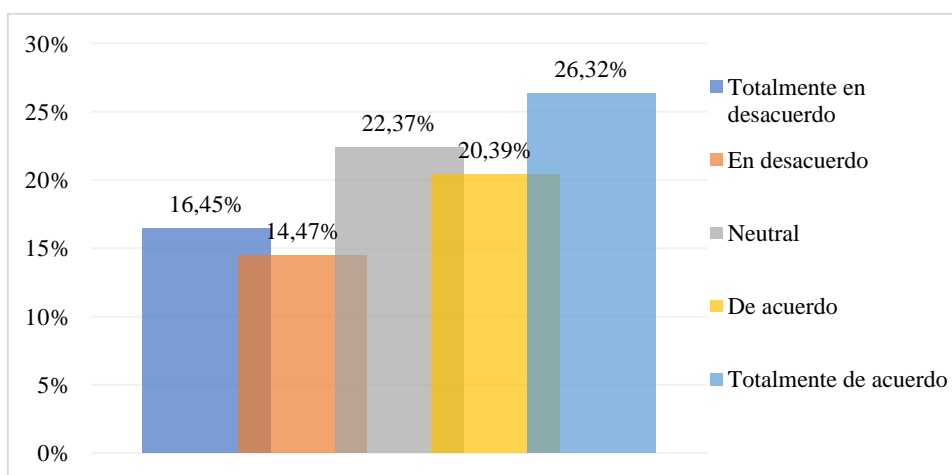
Ítem 26 - Los compradores verifican que los documentos del registro aseguran que el título es eficaz y válido

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	25	16,45	16,45
En desacuerdo	22	14,47	30,92
Neutral	34	22,37	53,29
De acuerdo	31	20,39	73,68
Totalmente de acuerdo	40	26,32	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 44

Ítem 26 - Los compradores verifican que los documentos del registro aseguran que el título es eficaz y válido



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 44.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 26 —que evaluó si los compradores verifican

que los documentos del registro aseguran que el título es eficaz y válido—, presentados en la Tabla 44 y Figura 44, reflejaron diversas opiniones entre los encuestados.

El 26,32 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican que los documentos del registro aseguran la eficacia y validez del título. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes confiaba en que los compradores realizan esta verificación de manera adecuada para garantizar la validez del título de propiedad antes de proceder con la compraventa.

Un 22,37 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de los participantes no tuvo una opinión clara sobre si los compradores verifican que los documentos del registro aseguren la eficacia y validez del título. Esto podría reflejar incertidumbre o falta de información sobre las acciones específicas que toman los compradores en la revisión de los documentos del registro.

Por otro lado, un 20,39 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo consideraba que los compradores verifican la validez del título de propiedad, aunque podrían haber tenido algunas dudas menores sobre la rigurosidad de este proceso.

El 16,45 % de los encuestados señaló estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que indica que una parte significativa de los participantes no percibió que los compradores estuvieran verificando adecuadamente la eficacia y validez de los documentos del registro, lo que podría generar riesgos en la transacción.

Finalmente, un 14,47 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que este grupo también consideraba que los compradores no realizaban una verificación suficiente de los documentos del registro para asegurar la eficacia del título, lo que podría comprometer la seguridad jurídica de la compraventa.

Tabla 45

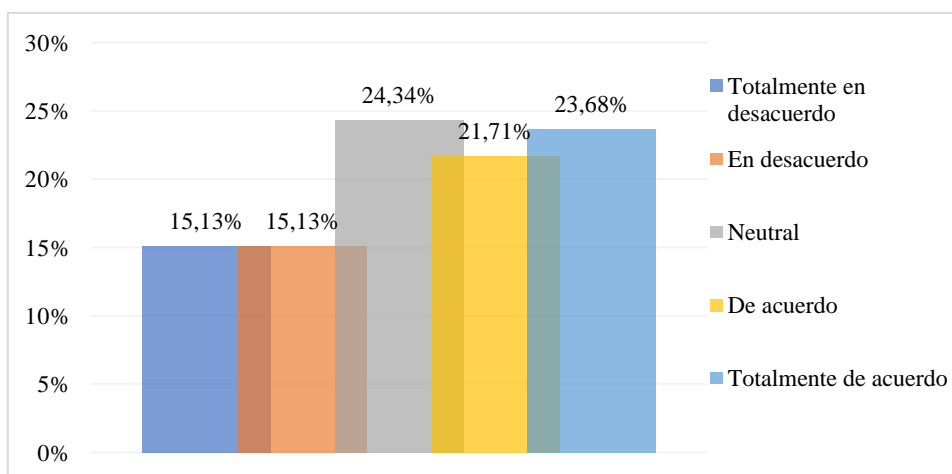
Ítem 27 - Los compradores verifican que la adquisición está libre de cualquier indicio de ineficacia en el título

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	23	15,13	15,13
En desacuerdo	23	15,13	30,26
Neutral	37	24,34	54,61
De acuerdo	33	21,71	76,32
Totalmente de acuerdo	36	23,68	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 45

Ítem 27 - Los compradores verifican que la adquisición está libre de cualquier indicio de ineficacia en el título



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 45.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquiriente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 27 —que evaluó si los compradores verifican que la adquisición está libre de cualquier indicio de ineficacia en el título—, presentados

en la Tabla 45 y Figura 45, mostraron una distribución diversa de opiniones entre los encuestados.

El 24,34 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral" respecto a la afirmación de que los compradores verifican que la adquisición esté libre de cualquier indicio de ineficacia en el título. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes no tenía una opinión clara sobre si los compradores realizaban esta verificación. Esto puede reflejar incertidumbre sobre las acciones que los compradores toman en relación con la revisión de la validez del título.

El 23,68 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que indica que este grupo confió plenamente en que los compradores realizan la verificación necesaria para garantizar que la adquisición esté libre de cualquier indicio de ineficacia en el título de propiedad, asegurando así la validez de la transacción.

Por otro lado, un 21,71 % de los encuestados señaló estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo consideraba que los compradores verifican en general que la adquisición esté libre de indicios de ineficacia, aunque podrían haber tenido algunas reservas o dudas menores sobre la rigurosidad de este proceso.

Un 15,13 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo" y otro 15,13 % manifestó estar "En desacuerdo" con la afirmación. Estos grupos consideraron que los compradores no realizaban una verificación adecuada para asegurar que no hubiera indicios de ineficacia en el título, lo que podría generar riesgos en la transacción y comprometer la validez del proceso de compraventa.

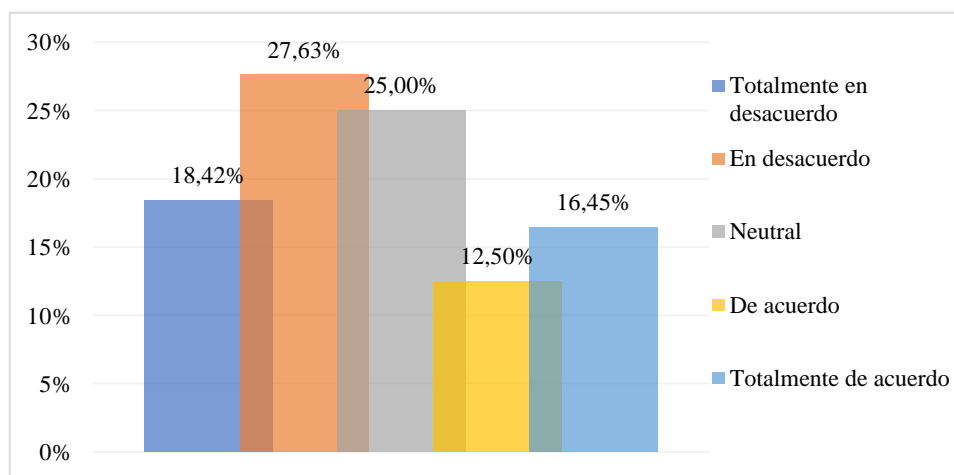
Tabla 46*Ítem 28 - Los compradores verifican que los registros públicos sean exactos y confiables*

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	28	18,42	18,42
En desacuerdo	42	27,63	46,05
Neutral	38	25,00	71,05
De acuerdo	19	12,50	83,55
Totalmente de acuerdo	25	16,45	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 46

Ítem 28 - Los compradores verifican que los registros públicos sean exactos y confiables



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 46.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 28 —que evaluó si los compradores verifican que los registros públicos sean exactos y confiables—, presentados en la Tabla 46 y Figura 46, mostraron una amplia gama de opiniones entre los encuestados.

El 27,63 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican la exactitud y confiabilidad de los registros públicos. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes consideró que los compradores no realizaban esta verificación de manera adecuada, lo que podría generar riesgos en la transacción.

El 25,00 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de los participantes no tuvo una opinión clara sobre si los compradores verificaban la exactitud y confiabilidad de los registros públicos. Esto refleja incertidumbre sobre el nivel de diligencia con que los compradores revisan los registros antes de realizar una compra.

Un 18,42 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que refuerza la idea de que una proporción importante de los participantes percibió que los compradores no llevaban a cabo la verificación adecuada de la precisión de los registros públicos, lo que podría comprometer la validez de la compraventa.

Por otro lado, un 16,45 % de los encuestados expresó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confió plenamente en que los compradores verificaban la exactitud y confiabilidad de los registros públicos antes de proceder con la transacción, asegurando así la legalidad y seguridad del proceso.

Finalmente, un 12,50 % de los encuestados señaló estar "De acuerdo", lo que sugiere que aunque este grupo consideraba que los compradores generalmente verificaban la confiabilidad de los registros públicos, aún podrían haber tenido algunas reservas o dudas menores sobre la rigurosidad con la que se realizaba este proceso.

Tabla 47

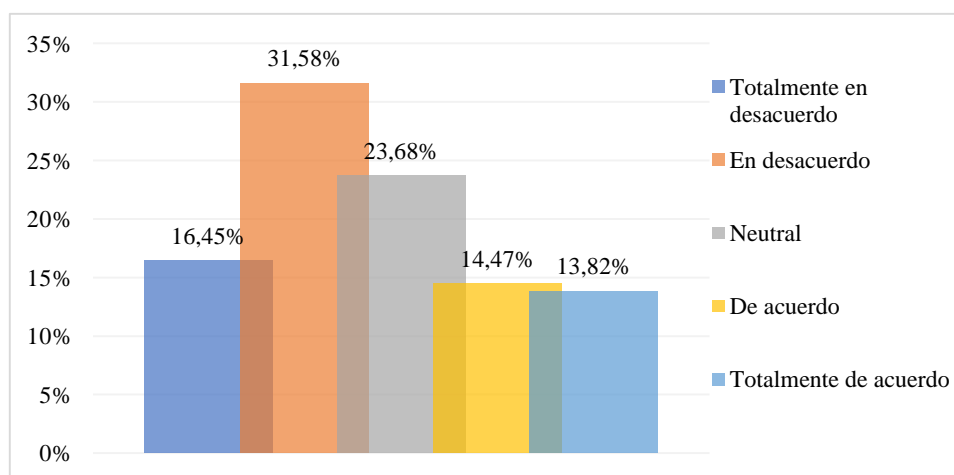
Ítem 29 - Los compradores verifican que no hay dudas sobre la exactitud de los registros en relación con la propiedad

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	28	18,42	18,42
En desacuerdo	42	27,63	46,05
Neutral	38	25,00	71,05
De acuerdo	19	12,50	83,55
Totalmente de acuerdo	25	16,45	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 47

Ítem 29 - Los compradores verifican que no hay dudas sobre la exactitud de los registros en relación con la propiedad



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 47.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 29 —que evaluó si los compradores verifican que no hay dudas sobre la exactitud de los registros en relación con la propiedad—,

presentados en la Tabla 47 y Figura 47, revelaron una amplia variedad de percepciones entre los encuestados.

El 27,63 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican que no existan dudas sobre la exactitud de los registros en relación con la propiedad. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes consideraba que los compradores no realizaban esta verificación de manera adecuada, lo que podría generar incertidumbre o riesgos en la transacción de compraventa.

El 25,00 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que refleja que una proporción considerable de los participantes no tenía una opinión clara sobre si los compradores verificaban la exactitud de los registros en relación con la propiedad. Esto sugiere que, para muchos, este aspecto del proceso de compra no estaba suficientemente claro o no recibía suficiente atención.

Un 18,42 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que refuerza la percepción de que una proporción importante de los compradores no verificaba adecuadamente la exactitud de los registros, lo que podría afectar negativamente la seguridad jurídica de la transacción.

Por otro lado, un 16,45 % de los encuestados indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confiaba plenamente en que los compradores verificaban la exactitud de los registros, asegurando así que no existían dudas sobre la propiedad en el proceso de compraventa.

Finalmente, un 12,50 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo", lo que sugiere que, aunque este grupo consideraba que los compradores generalmente verificaban la exactitud de los registros, podrían haber tenido algunas reservas o inquietudes menores sobre la rigurosidad con la que se realizaba este proceso en cada caso.

Tabla 48

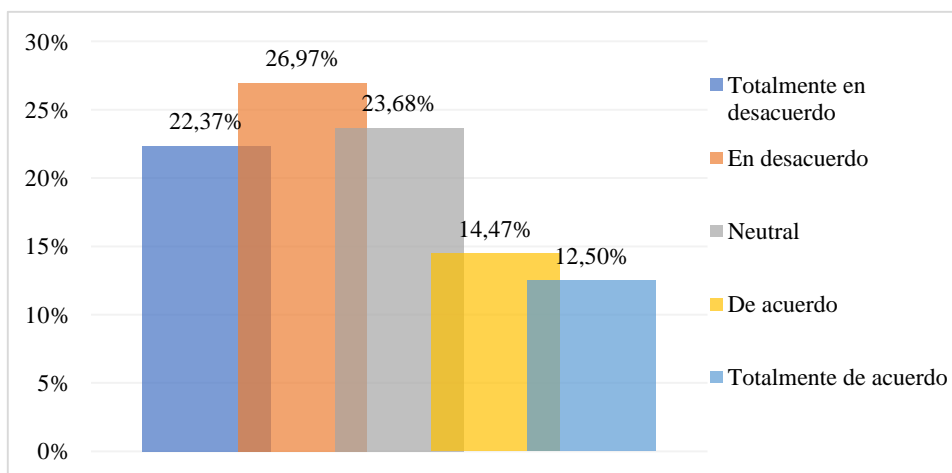
Ítem 30 - Los compradores verifican la exactitud del registro para la seguridad jurídica del adquirente

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	34	22,37	22,37
En desacuerdo	41	26,97	49,34
Neutral	36	23,68	73,03
De acuerdo	22	14,47	87,50
Totalmente de acuerdo	19	12,50	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 48.

Ítem 30 - Los compradores verifican la exactitud del registro para la seguridad jurídica del adquirente



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 48.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 30 —que evaluó si los compradores verifican

la exactitud del registro para la seguridad jurídica del adquirente—, presentados en la Tabla 48 y Figura 48, revelaron una diversidad de opiniones entre los encuestados.

El 26,97 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican la exactitud del registro para la seguridad jurídica del adquirente. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes consideraba que los compradores no realizaban esta verificación de manera adecuada, lo que podría poner en riesgo la seguridad jurídica de la transacción.

El 23,68 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de los participantes no tuvo una opinión clara sobre si los compradores verificaban la exactitud del registro para asegurar la seguridad jurídica del adquirente. Esto sugiere que, para muchos, este aspecto del proceso de compraventa no estaba suficientemente claro o no recibía suficiente atención.

Un 22,37 % de los encuestados señaló estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refuerza la percepción de que una proporción importante de los compradores no verificaba adecuadamente la exactitud del registro, lo que podría comprometer la validez legal de la transacción.

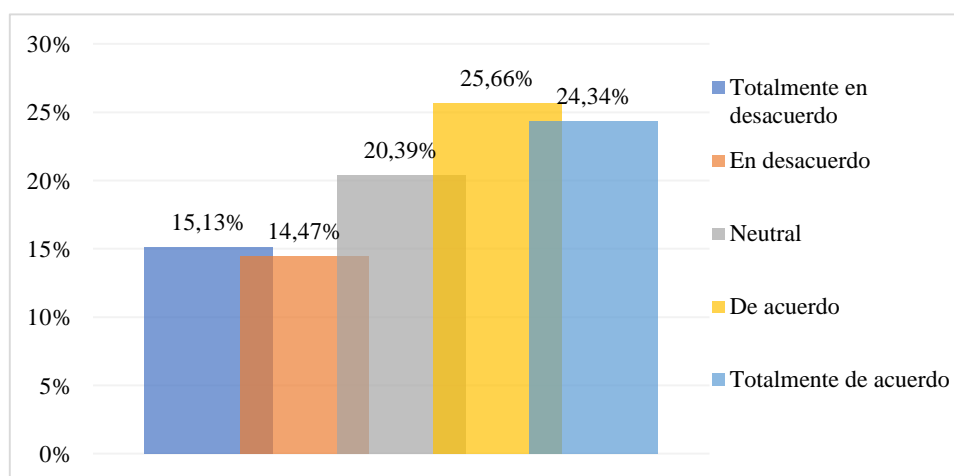
Por otro lado, un 14,47 % de los encuestados expresó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confiaba en que los compradores verificaban la exactitud del registro para garantizar la seguridad jurídica del adquirente, aunque podrían haber tenido algunas reservas menores sobre la rigurosidad del proceso.

Finalmente, un 12,50 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que indica que este grupo confiaba plenamente en que los compradores realizaban una verificación exhaustiva del registro para garantizar la seguridad jurídica del adquirente, percibiendo que este aspecto del proceso estaba debidamente atendido.

Tabla 49*Ítem 31 - Los compradores verifican los registros de la propiedad*

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	23	15,13	15,13
En desacuerdo	22	14,47	29,61
Neutral	31	20,39	50,00
De acuerdo	39	25,66	75,66
Totalmente de acuerdo	37	24,34	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 49*Ítem 31 - Los compradores verifican los registros de la propiedad*

Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 49.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 31 —que evaluó si los compradores verifican los registros de la propiedad—, presentados en la Tabla 49 y Figura 49, mostraron una variedad de opiniones entre los encuestados.

El 25,66 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican los registros de la propiedad. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes confiaba en que los compradores llevan a cabo esta verificación de manera adecuada como parte del proceso de compraventa.

Un 24,34 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refuerza la idea de que una proporción considerable de los encuestados confía plenamente en que los compradores realizan la verificación de los registros de la propiedad antes de proceder con la adquisición, asegurando la seguridad legal de la transacción.

Por otro lado, un 20,39 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que sugiere que una proporción significativa de participantes no tenía una opinión clara sobre si los compradores verificaban los registros de la propiedad. Este grupo podría reflejar incertidumbre o falta de conocimiento sobre los pasos que los compradores toman en el proceso de verificación.

Un 15,13 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que este grupo percibía que los compradores no realizaban de manera adecuada la verificación de los registros de la propiedad, lo que podría poner en riesgo la validez de la transacción.

Finalmente, un 14,47 % de los encuestados señaló estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que refuerza la percepción de que una proporción no menor de los compradores no revisa los registros de propiedad de manera efectiva, lo que podría comprometer la seguridad jurídica de la adquisición.

Tabla 50

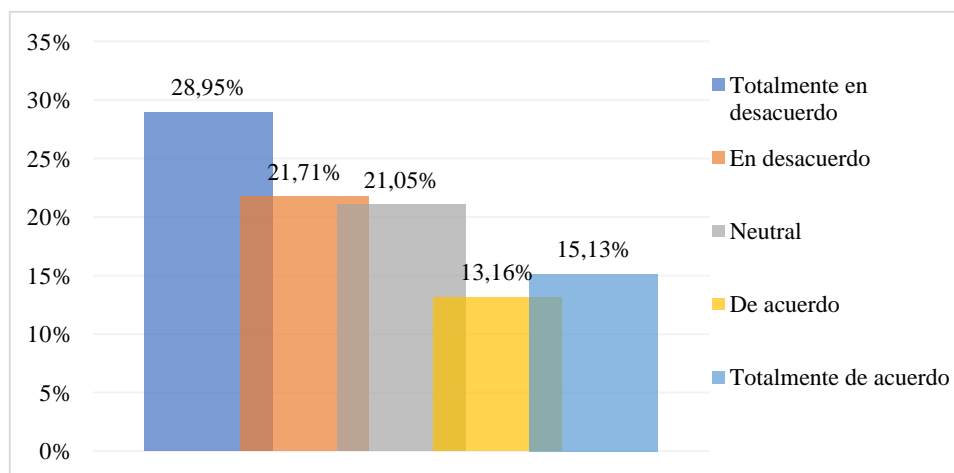
Ítem 32 - Los compradores revisan los documentos para asegurar la buena fe en la adquisición

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	44	28,95	28,95
En desacuerdo	33	21,71	50,66
Neutral	32	21,05	71,71
De acuerdo	20	13,16	84,87
Totalmente de acuerdo	23	15,13	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 50

Ítem 32 - Los compradores revisan los documentos para asegurar la buena fe en la adquisición



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 50.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 32 —que evaluó si los compradores revisan

los documentos para asegurar la buena fe en la adquisición—, presentados en la Tabla 50 y Figura 50, reflejaron una amplia variedad de opiniones entre los encuestados.

El 28,95 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación de que los compradores revisan los documentos para asegurar la buena fe en la adquisición. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte considerable de los participantes percibió que los compradores no realizaban adecuadamente la revisión de los documentos para garantizar la buena fe.

Un 21,71 % de los encuestados señaló estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que refuerza la percepción de que una proporción significativa de los compradores no revisa los documentos necesarios de manera adecuada, lo que podría afectar la seguridad jurídica de la adquisición y la confianza en la buena fe de la transacción.

Por otro lado, un 21,05 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de los participantes no tenía una opinión clara sobre si los compradores revisan los documentos para asegurar la buena fe. Este grupo probablemente reflejó incertidumbre o desconocimiento sobre los procedimientos de revisión que realizan los compradores durante la compraventa.

Un 15,13 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confiaba plenamente en que los compradores realizan una revisión exhaustiva de los documentos para asegurar la buena fe en la adquisición, percibiendo que este aspecto del proceso se llevaba a cabo de manera adecuada.

Finalmente, un 13,16 % de los encuestados indicó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que, aunque este grupo consideraba que los compradores generalmente revisaban los documentos para garantizar la buena fe, podrían haber tenido algunas reservas o dudas menores sobre la rigurosidad con la que se realizaba este proceso.

Tabla 51

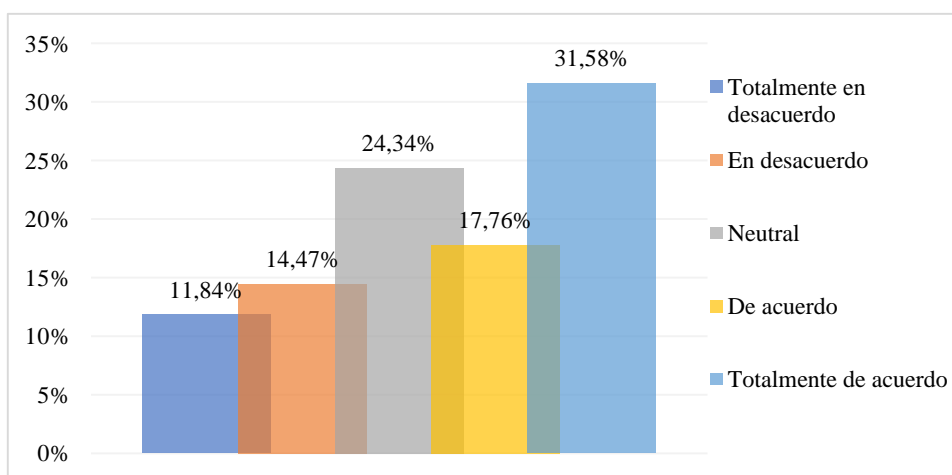
Ítem 33 - Los compradores revisan cuidadosamente el estado del bien antes de la adquisición

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	18	11,84	11,84
En desacuerdo	22	14,47	26,32
Neutral	37	24,34	50,66
De acuerdo	27	17,76	68,42
Totalmente de acuerdo	48	31,58	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 51

Ítem 33 - Los compradores revisan cuidadosamente el estado del bien antes de la adquisición



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 51.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 33 —que evaluó si los compradores revisan

cuidadosamente el estado del bien antes de la adquisición—, presentados en la Tabla 51 y Figura 51, reflejaron una amplia variedad de opiniones entre los encuestados.

El 31,58 % de los encuestados manifestó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación de que los compradores revisan cuidadosamente el estado del bien antes de la adquisición. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte considerable de los participantes confiaba plenamente en que los compradores realizaban una inspección detallada del estado del inmueble antes de proceder con la compra.

Un 24,34 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción significativa de los participantes no tenía una opinión clara sobre si los compradores llevaban a cabo esta revisión. Esto podría reflejar una falta de información sobre el nivel de cuidado que los compradores ponen en la verificación del estado del bien antes de la adquisición.

Por otro lado, un 17,76 % de los encuestados señaló estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que este grupo consideraba que los compradores generalmente revisaban el estado del bien antes de la compra, aunque podrían haber tenido algunas dudas o reservas menores sobre la profundidad con la que se realizaba esta revisión.

El 14,47 % de los encuestados manifestó estar "En desacuerdo" con la afirmación, lo que refleja que una parte de los participantes percibió que los compradores no llevaban a cabo de manera adecuada la revisión del estado del bien antes de la adquisición, lo que podría generar riesgos en la transacción.

Finalmente, un 11,84 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que este grupo consideraba que los compradores no realizaban una revisión cuidadosa del estado del bien, lo que podría comprometer la seguridad y el éxito de la transacción.

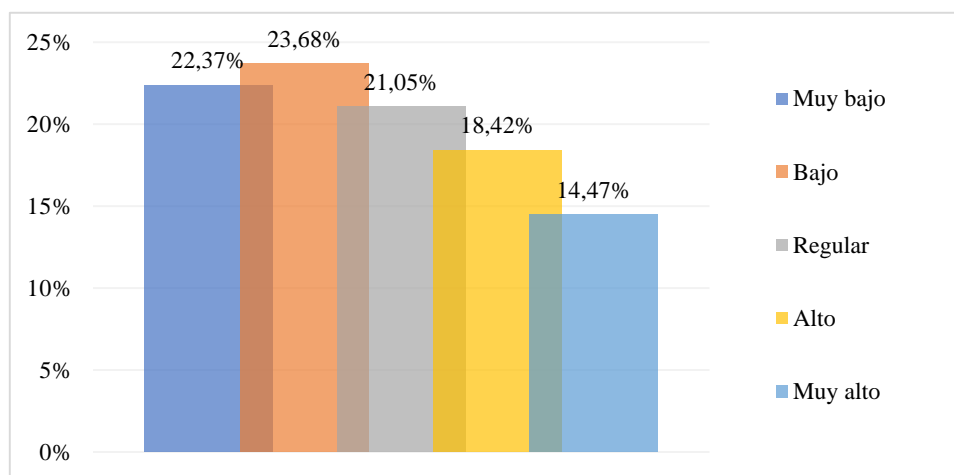
Tabla 52*Ítem 34 - Los compradores evalúan posibles riesgos al realizar la compra de un inmueble*

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	30	19,74	19,74
En desacuerdo	44	28,95	48,68
Neutral	36	23,68	72,37
De acuerdo	21	13,82	86,18
Totalmente de acuerdo	21	13,82	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 52

Ítem 34 - Los compradores evalúan posibles riesgos al realizar la compra de un inmueble



Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 52.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 34 —que evaluó si los compradores evalúan posibles riesgos al realizar la compra de un inmueble—, presentados en la Tabla 52 y Figura 52, mostraron una distribución diversa de opiniones entre los encuestados.

El 28,95 % de los encuestados manifestó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los compradores evalúan posibles riesgos al realizar la compra de un inmueble. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes consideraba que los compradores no llevaban a cabo una adecuada evaluación de los riesgos, lo que podría generar incertidumbre o inseguridad en la transacción.

El 23,68 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de los participantes no tenía una opinión clara sobre si los compradores evaluaban los riesgos asociados a la compra de un inmueble. Esto podría reflejar ambigüedad o falta de información sobre las prácticas de los compradores en cuanto a la evaluación de riesgos.

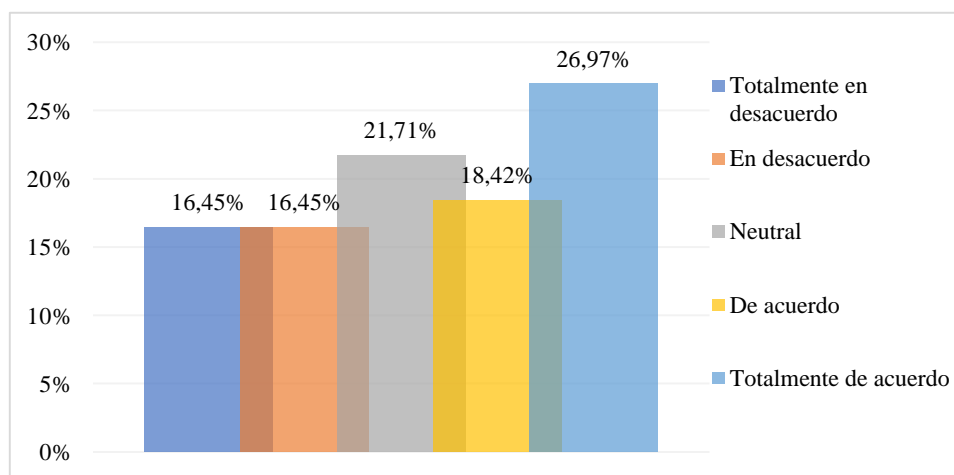
Por otro lado, tanto un 13,82 % de los encuestados señaló estar "De acuerdo" como "Totalmente de acuerdo" con la afirmación. Estos dos grupos suman una proporción menor de los participantes que confiaba en que los compradores realizaban una evaluación de los riesgos asociados a la compra del inmueble antes de proceder, lo que sugiere que estos participantes consideraban que los compradores actuaban con precaución en este aspecto.

Finalmente, un 19,74 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación, lo que refuerza la percepción de que una proporción significativa de los compradores no evalúa adecuadamente los riesgos antes de realizar la compra de un inmueble, lo que podría comprometer la seguridad de la transacción.

Tabla 53*Ítem 35 - Los compradores verifican exhaustivamente la situación real del bien inmueble*

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	30	19,74	19,74
En desacuerdo	44	28,95	48,68
Neutral	36	23,68	72,37
De acuerdo	21	13,82	86,18
Totalmente de acuerdo	21	13,82	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 53*Ítem 35 - Los compradores verifican exhaustivamente la situación real del bien inmueble*

Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 53.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 35 —que evaluó si los compradores verifican exhaustivamente la situación real del bien inmueble—, presentados en la Tabla 53 y Figura 53, reflejaron diversas opiniones entre los encuestados.

El 28,95 % de los encuestados indicó estar "En desacuerdo" con la afirmación de que los compradores verifican exhaustivamente la situación real del bien inmueble. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes percibió que los compradores no realizaban una revisión completa del estado real del bien antes de la compra, lo que podría generar incertidumbre sobre la seguridad de la transacción.

El 23,68 % de los encuestados adoptó una postura "Neutral", lo que indica que una proporción considerable de los participantes no tuvo una opinión clara sobre si los compradores verificaban adecuadamente la situación del inmueble. Esto podría reflejar falta de información o desconocimiento sobre las prácticas de los compradores en cuanto a la revisión exhaustiva de los bienes inmuebles.

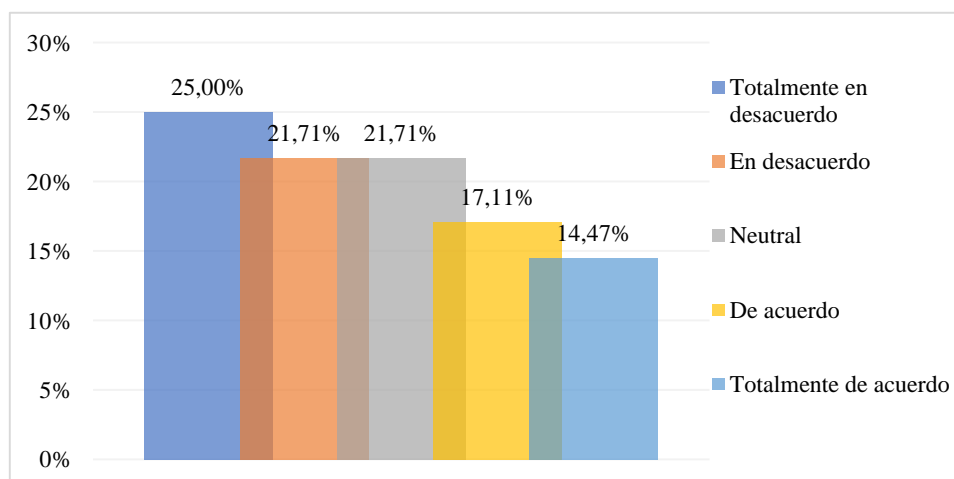
Tanto un 13,82 % de los encuestados manifestó estar "De acuerdo" como "Totalmente de acuerdo" con la afirmación. Estos grupos, que suman un 27,64 % del total, indicaron que los compradores, en su percepción, sí llevaban a cabo una verificación exhaustiva del bien, asegurando que la situación real del inmueble estaba clara antes de la adquisición, lo que refleja un nivel de confianza en la diligencia de los compradores.

Finalmente, un 19,74 % de los encuestados expresó estar "Totalmente en desacuerdo", lo que refuerza la percepción de que una proporción significativa de los compradores no realiza una verificación exhaustiva de la situación del bien inmueble, lo que podría generar riesgos e incertidumbres en la compraventa.

Tabla 54*Ítem 36 - Los compradores buscan asesoría legal antes de completar la transacción*

Categoría	Frecuencia (f)	Porcentaje (%)	Porcentaje acumulado (%C)
Totalmente en desacuerdo	38	25,00	25,00
En desacuerdo	33	21,71	46,71
Neutral	33	21,71	68,42
De acuerdo	26	17,11	85,53
Totalmente de acuerdo	22	14,47	100,00
Total	152	100,00	

Nota: Desarrollada según los datos que se recopilaron con el instrumento en campo.

Figura 54*Ítem 36 - Los compradores buscan asesoría legal antes de completar la transacción*

Nota: Desarrollada según los datos que son presentados en la Tabla 54.

En la investigación titulada “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, los resultados obtenidos en el Ítem 36 —que evaluó si los compradores buscan

asesoría legal antes de completar la transacción—, presentados en la Tabla 54 y Figura 54, reflejaron una distribución diversa de opiniones entre los encuestados.

El 25,00 % de los encuestados indicó estar "Totalmente en desacuerdo" con la afirmación de que los compradores buscan asesoría legal antes de completar la transacción. Este fue el porcentaje más alto registrado, lo que sugiere que una parte significativa de los participantes consideraba que los compradores no solicitan asesoramiento legal, lo que podría exponerlos a riesgos legales o a decisiones mal informadas.

Un 21,71 % de los encuestados adoptó una postura "En desacuerdo", lo que refuerza la percepción de que una proporción considerable de los compradores no busca asesoría legal antes de la transacción, lo que podría comprometer la seguridad jurídica de la compraventa.

Por otro lado, un 21,71 % de los encuestados optó por una postura "Neutral", lo que indica que una parte significativa no tenía una opinión clara sobre si los compradores buscaban o no asesoría legal. Esto sugiere incertidumbre o falta de conocimiento sobre las prácticas legales de los compradores en relación con la compraventa de inmuebles.

El 17,11 % de los encuestados manifestó estar "De acuerdo" con la afirmación, lo que sugiere que este grupo confiaba en que los compradores generalmente buscan asesoramiento legal antes de completar la transacción, aunque podrían haber existido algunas dudas sobre la frecuencia o rigurosidad con la que se realizaba esta consulta.

Finalmente, un 14,47 % de los encuestados indicó estar "Totalmente de acuerdo" con la afirmación, lo que refleja que este grupo confió plenamente en que los compradores buscan asesoría legal antes de finalizar la transacción, asegurando así que se toman las precauciones necesarias para protegerse legalmente en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles.

5.5 Análisis inferencial de las variables

En la investigación “Establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024”, se utilizó la prueba de Kolmogorov-Smirnov para evaluar la normalidad de los datos obtenidos. Este análisis es fundamental para determinar si los datos se ajustan a una distribución normal, lo que condiciona el tipo de pruebas estadísticas que se pueden aplicar. En este caso, la prueba fue aplicada tanto a la variable independiente como a la variable dependiente, así como a las dos dimensiones específicas de la variable dependiente, con el objetivo de verificar si era posible utilizar técnicas paramétricas para contrastar las hipótesis planteadas.:

Tabla 55

Prueba de normalidad de Kolmogorov-Smirnov

Variables	Kolmogorov-Smirnov		
	Estadísticas	gl	Sig.
Variable Independiente: La compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles	0,127	162	0,000
Variable Dependiente: Principio de buena fe registral	0,124	162	0,000
Dimensión 1 de la Variable Dependiente: Elemento objetivo de la buena fe registral	0,123	162	0,000
Dimensión 2 de la Variable Dependiente: Elemento subjetivo de la buena fe registral	0,102	162	0,000

Nota: Resultados obtenidos con la corrección de significancia de Lilliefors.

Para la variable independiente, que corresponde a la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles, el resultado de la prueba Kolmogorov-Smirnov mostró un valor de significancia de 0,000, lo que es menor al umbral estándar de 0,05. Esto indica que los datos correspondientes a esta variable no siguen una distribución normal. En términos simples, la prueba concluye que los datos presentan desviaciones considerables

de una distribución normal, lo que sugiere que los métodos paramétricos no serían adecuados para analizar esta variable. Por lo tanto, es necesario recurrir a pruebas no paramétricas para un análisis estadístico más preciso.

En cuanto a la variable dependiente, que representa el principio de buena fe registral, se obtuvo un resultado similar. El valor de significancia para esta variable también fue de 0,000, lo que reafirma que los datos no se ajustan a una distribución normal. Este resultado implica que cualquier análisis basado en la variable de buena fe registral también deberá ser abordado con técnicas no paramétricas, dado que la distribución de los datos no cumple con los supuestos de normalidad requeridos por las pruebas paramétricas.

Asimismo, se evaluaron las dos dimensiones específicas de la variable dependiente. Para la primera dimensión, correspondiente al elemento objetivo de la buena fe registral, el valor de significancia arrojado por la prueba fue igualmente de 0,000, lo que indica que esta dimensión tampoco sigue una distribución normal. Este resultado refuerza la necesidad de utilizar enfoques no paramétricos para evaluar la influencia de esta dimensión en la investigación, ya que los datos no cumplen con los requisitos de normalidad.

La segunda dimensión, que se refiere al elemento subjetivo de la buena fe registral, mostró un valor de significancia de 0,000. Aunque la estadística de Kolmogorov-Smirnov fue ligeramente menor que en las otras variables, la significancia sigue indicando la ausencia de normalidad en los datos. Al igual que en los casos anteriores, este resultado sugiere que las pruebas paramétricas no serían apropiadas para analizar esta dimensión y que es necesario aplicar métodos alternativos.

En resumen, los resultados de la prueba de normalidad de Kolmogorov-Smirnov indican que ninguna de las variables ni dimensiones evaluadas sigue una distribución normal. Esto tiene implicaciones directas para el análisis estadístico de la investigación, ya que obliga a utilizar pruebas no paramétricas, tales como la correlación de Spearman

o la prueba de Mann-Whitney, que son más adecuadas para datos que no se distribuyen normalmente.

Por otro lado, Hernández y Mendoza (2023) desarrollaron una clasificación que permite interpretar los niveles de intensidad del coeficiente de correlación, es decir, la fuerza con la que dos variables están relacionadas. El coeficiente de correlación es una medida que varía entre -1 y 1, donde valores cercanos a 1 indican una fuerte correlación positiva, valores cercanos a -1 indican una fuerte correlación negativa, y valores cercanos a 0 indican poca o ninguna correlación. La clasificación propuesta por Hernández y Mendoza proporciona un marco para interpretar de manera más detallada y precisa estos valores, permitiendo una mejor comprensión de la relación entre variables en estudios estadísticos.

En la Tabla 56, se presentan los distintos niveles de intensidad del coeficiente de correlación según la clasificación de Hernández y Mendoza (2023). Esta tabla clasifica los valores del coeficiente en varios rangos que van desde correlaciones muy débiles o insignificantes, hasta correlaciones muy fuertes. Cada uno de estos rangos tiene implicaciones distintas para la interpretación de los datos:

Tabla 56

Escala de intensidad de las correlaciones.

Significado / Relación	Valor de Rho / Rango
= Correlación negativa perfecta.	- 0,91 a -1,00
= Correlación negativa muy fuerte.	- 0,76 a -0,90
= Correlación negativa considerable.	- 0,51 a - 0,75
= Correlación negativa media	- 0,11 a - 0,50
= Correlación negativa débil.	- 0,01 a - 0,10
= No existe correlación alguna entre las variables.	0,00

= Correlación positiva débil.	0,01 a 0,10
= Correlación positiva media.	0,11 a 0,50
= Correlación positiva considerable.	0,51 a 0,75
= Correlación positiva muy fuerte.	0,76 a 0,90
= Correlación positiva perfecta.	0,91 a 1,00

Nota: Adaptada de Hernández- y Mendoza (2023).

5.5.1. Prueba de la hipótesis general

a. Planteamiento de la hipótesis nula de la hipótesis general

Cuando se busca contrastar o poner a prueba una hipótesis general en una investigación, es esencial comenzar formulando la hipótesis nula (H_0). La hipótesis nula es una afirmación que propone que no existe un efecto significativo o una relación entre las variables que se están analizando, o que cualquier efecto o diferencia observada es el resultado del azar y no de una verdadera relación entre las variables. Es decir, la hipótesis nula plantea una situación de "no cambio" o "no diferencia" que sirve como punto de partida para el análisis estadístico.

El contraste de la hipótesis nula es esencial para el método científico, ya que ayuda a evitar conclusiones basadas en percepciones o coincidencias y asegura que cualquier afirmación sobre una relación entre variables esté respaldada por evidencia estadística sólida:

H_0 : La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles NO vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.

H_i La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.

b. Determinación del nivel de significancia

En el análisis estadístico de una investigación, el nivel de significancia es fundamental para interpretar los resultados y tomar decisiones respecto a las hipótesis planteadas. Este nivel, usualmente representado como α , se fija en 0,05 o 5 %, siendo un estándar ampliamente adoptado, especialmente en estudios de ciencias sociales y

aplicadas. El nivel de significancia señala el margen de error que el investigador está dispuesto a aceptar al evaluar las hipótesis. En otras palabras, al establecer $\alpha = 0,05$, el investigador asume un 5 % de riesgo de cometer un error tipo I, es decir, rechazar la hipótesis nula cuando esta es realmente cierta.

El error tipo I ocurre cuando se concluye que existe una relación o efecto entre las variables estudiadas, cuando en realidad no lo hay, y las diferencias observadas son simplemente producto del azar. Al fijar el nivel de significancia en 0,05, el investigador acepta que hay un 5 % de probabilidad de que este error suceda, lo que significa que los resultados deben ser lo suficientemente significativos como para minimizar la posibilidad de que sean producto del azar.

Criterio para rechazar o aceptar la hipótesis:

– **Si $p < \alpha$ (p-valor menor que 0.05):**

Cuando el p-valor, obtenido a partir del análisis estadístico, es inferior al nivel de significancia (0,05), se considera que los resultados son estadísticamente significativos. Esto proporciona suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula (H_0) y aceptar la hipótesis alternativa o de investigación, lo que indica que los efectos observados no son fruto del azar y que probablemente existe una relación real entre las variables.

– **Si $p > \alpha$ (p-valor mayor que 0,05):**

Si el p-valor es superior a 0,05, no hay suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula. En este caso, los datos no demuestran una relación significativa entre las variables, y las diferencias observadas pueden deberse al azar. Así, se acepta la hipótesis nula (H_0), lo que sugiere que no se puede afirmar la existencia de un efecto o relación significativa.

c. Determinación de estadístico inferencial.

Dado que los datos de las variables no siguen una distribución normal, como lo demostró la prueba de normalidad de Kolmogorov-Smirnov con un p-valor de 0,000 en ambos casos, inferior al nivel de significancia estándar de 0,05, se concluye que no es posible aplicar pruebas estadísticas que dependan de la suposición de normalidad. Por lo tanto, se hace necesario utilizar pruebas no paramétricas que no requieran esta condición para el análisis de los datos.

En este contexto, la prueba de correlación de Spearman es la opción adecuada para evaluar la hipótesis general de la investigación. Esta prueba no paramétrica es especialmente útil para medir la relación entre dos variables cuando los datos no siguen una distribución normal. En lugar de basarse en los valores originales de las variables, la correlación de Spearman se fundamenta en los rangos de los datos, lo que permite determinar si existe una correlación monótonica, es decir, si al aumentar una variable, la otra también tiende a aumentar o disminuir de manera consistente.

La fórmula de la correlación de Spearman es:

$$r_s = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n d_i^2}{r(r^2 - 1)}$$

En esta ecuación:

- r_s representa el coeficiente de correlación de Spearman, que mide la fuerza y la dirección de la relación entre dos variables basándose en los rangos de sus valores.
- d es la diferencia entre los rangos de las dos variables para cada observación individual.
- n es el número total de observaciones en el análisis.

A través del Programa SPSS V24, el resultado de la prueba de Correlación de Spearman es la siguiente:

Tabla 57*Prueba estadística de la hipótesis general de la investigación*

		Variable Independiente “La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles”	Variable Dependiente “Principio de buena fe registral”
Rho de Spearman	Variable Independiente “La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles”	Coficiente de Correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	152
	Variable Dependiente “Principio de buena fe registral”	Coficiente de Correlación	0,620
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	152

Nota: Elaborado a partir del análisis de datos recopilados en campo.

d. Interpretación de la prueba de correlación de Spearman.

Como se aprecia en la Tabla 57, se tienen los resultados de la Correlación de Spearman para la hipótesis general de la investigación, en ella, se puede observar:

- **Interpretación de la significancia bilateral (p-valor):** En la tabla de correlación de Spearman, el valor de significancia bilateral (p-valor) es 0,000 para la relación entre la variable independiente “La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles” y la variable dependiente “Principio de buena fe registral”. Dado que el p-valor es menor que el nivel de significancia estándar de 0,05, hay suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula (H_0). Esto significa que existe una correlación significativa entre las dos variables, por lo tanto, se acepta la hipótesis general de la investigación, que plantea una relación entre la inseguridad jurídica y el principio de buena fe registral.

- **Interpretación de la intensidad de la correlación:** El coeficiente de correlación de Spearman es $r_s=0,620$, lo que indica una correlación positiva considerable según la clasificación de Hernández y Mendoza (2023). En esta escala, los coeficientes entre 0,50 y 0,75 se consideran de intensidad considerable. Esto significa que existe una relación consistente y considerable entre la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y el principio de buena fe registral.

- **Interpretación de la dirección de la correlación:** El coeficiente de correlación positivo ($r_s=0,620$) indica que la relación entre las variables es directa o positiva, lo que significa que a medida que aumenta la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles, también lo hace la vulneración del principio de buena fe registral. Esta relación puede interpretarse como que la presencia de inseguridad jurídica impulsa la vulneración del principio de buena fe como una forma de protegerse en situaciones de incertidumbre legal.

Los resultados de la correlación de Spearman indican una relación positiva y significativa entre la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y el principio de buena fe registral, con un coeficiente de $r_s=0,620$ que señala una correlación considerable. El p-valor de $p=0,000$ proporciona suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis general de la investigación. Esto implica que a medida que crece la inseguridad jurídica, aumenta la vulneración del principio de buena fe registral.

5.5.2. Prueba de la primera hipótesis específica

a. Planteamiento de la hipótesis nula de la primera hipótesis específica

Cuando se busca contrastar o poner a prueba una primera hipótesis específica en una investigación, es esencial comenzar formulando la hipótesis nula (H_0):

H_0 : La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles NO vulnera el elemento objetivo del principio de la buena fe registral del adquiriente, Tacna-2024

H_i : La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento objetivo del principio de la buena fe registral del adquiriente, Tacna-2024.

b. Determinación del nivel de significancia

En el análisis estadístico de una investigación, el nivel de significancia es fundamental para interpretar los resultados y tomar decisiones respecto a las hipótesis planteadas. Este nivel, usualmente representado como α , se fija en 0,05 o 5 %, siendo un estándar ampliamente adoptado, especialmente en estudios de ciencias sociales y aplicadas.

Criterio para rechazar o aceptar la hipótesis:

- Si $p < \alpha$ (p-valor menor que 0,05) se acepta la primera hipótesis específica.
- Si $p > \alpha$ (p-valor mayor que 0,05) se acepta la hipótesis nula.

c. Determinación de estadístico inferencial.

Dado que los datos de las variables no siguen una distribución normal, como lo demostró la prueba de normalidad de Kolmogorov-Smirnov. En este contexto, la prueba

de correlación de Spearman es la opción adecuada para evaluar la primera hipótesis específica de la investigación. La fórmula de la correlación de Spearman es:

$$r_s = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n d_i^2}{r(r^2 - 1)}$$

En esta ecuación: “ r ” representa el coeficiente de correlación de Spearman. “ d ” es la diferencia entre los rangos de las dos variables para cada observación individual. “ n ” es el número total de observaciones en el análisis.

A través del Programa SPSS V24, el resultado de la prueba de Correlación de Spearman es la siguiente:

Tabla 58

Prueba estadística de la primera hipótesis específica de la investigación

		Variable Independiente “La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles”	Dimensión 1 “Elemento objetivo del principio de la buena fe registral” de la Variable Dependiente “Principio de buena fe registral”
Rho de Spearman	Variable Independiente “La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles”	Coeficiente de Correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	0,524
		N	152
			0,000
	Dimensión 1 “Elemento objetivo del principio de la buena fe registral” de la Variable Dependiente “Principio de buena fe registral”	Coeficiente de Correlación	0,524
		Sig. (bilateral)	1,000
		N	152
			0,000

Nota: Elaborado a partir del análisis de datos recopilados en campo.

d. Interpretación de la prueba de correlación de Spearman.

Como se aprecia en la Tabla 58, se tienen los resultados de la Correlación de Spearman para la primera hipótesis específica de la investigación, en ella, se puede observar:

- **Interpretación de la significancia bilateral (p-valor):** En la tabla de correlación de Spearman, el valor de significancia bilateral (p-valor) es 0.000 para la relación entre la variable independiente “La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles” y la variable dependiente “Elemento objetivo del principio de buena fe registral”. Dado que el p-valor es menor que el nivel de significancia estándar de 0,05, hay suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula (H_0). Esto significa que existe una correlación significativa entre las dos variables, por lo tanto, se acepta la primera hipótesis específica de la investigación, que plantea una relación entre la inseguridad jurídica y el elemento objetivo del principio de buena fe registral.
- **Interpretación de la intensidad de la correlación:** El coeficiente de correlación de Spearman es $r_s=0,524$, lo que indica una correlación positiva considerable según la clasificación de Hernández y Mendoza (2023). En esta escala, los coeficientes entre 0,50 y 0,75 se consideran de intensidad considerable. Esto significa que existe una relación consistente y considerable entre la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y el elemento objetivo del principio de buena fe registral.
- **Interpretación de la dirección de la correlación:** El coeficiente de correlación positivo ($r_s=0,524$) indica que la relación entre las variables es directa o positiva, lo que significa que a medida que aumenta la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles, también lo hace la vulneración del elemento objetivo del

principio de buena fe registral. Esta relación puede interpretarse como que la presencia de inseguridad jurídica impulsa la vulneración del elemento objetivo del principio de buena fe como una forma de protegerse en situaciones de incertidumbre legal.

Los resultados de la correlación de Spearman indican una relación positiva y significativa entre la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y el elemento objetivo del principio de buena fe registral, con un coeficiente de $r_s=0,524$ que señala una correlación considerable. El p-valor de $p=0,000$ proporciona suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula y aceptar la primera hipótesis específica de la investigación. Esto implica que a medida que crece la inseguridad jurídica, aumenta la vulneración del elemento objetivo del principio de buena fe registral.

5.5.3. Prueba de la segunda hipótesis específica

a. Planteamiento de la hipótesis nula de la segunda hipótesis específica

Cuando se busca contrastar o poner a prueba una segunda hipótesis específica en una investigación, es esencial comenzar formulando la hipótesis nula (H_0):

H_0 : La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles NO vulnera el elemento subjetivo del principio de la buena fe registral del adquirente, Tacna-2024

H_i : La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento subjetivo del principio de la buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.

b. Determinación del nivel de significancia

En el análisis estadístico de una investigación, el nivel de significancia es fundamental para interpretar los resultados y tomar decisiones respecto a las hipótesis planteadas. Este nivel, usualmente representado como α , se fija en 0,05 o 5 %, siendo un estándar ampliamente adoptado, especialmente en estudios de ciencias sociales y aplicadas.

Criterio para rechazar o aceptar la hipótesis:

- Si $p < \alpha$ (p-valor menor que 0,05) se acepta la segunda hipótesis específica.
- Si $p > \alpha$ (p-valor mayor que 0,05) se acepta la hipótesis nula.

c. Determinación de estadístico inferencial.

Dado que los datos de las variables no siguen una distribución normal, como lo demostró la prueba de normalidad de Kolmogorov-Smirnov. En este contexto, la prueba

de correlación de Spearman es la opción adecuada para evaluar la segunda hipótesis específica de la investigación. La fórmula de la correlación de Spearman es:

$$r_s = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n d_i^2}{n(n^2 - 1)}$$

En esta ecuación: “ r_s ” representa el coeficiente de correlación de Spearman. “ d ” es la diferencia entre los rangos de las dos variables para cada observación individual. “ n ” es el número total de observaciones en el análisis.

A través del Programa SPSS V24, el resultado de la prueba de Correlación de Spearman es la siguiente:

Tabla 59

Prueba estadística de la segunda hipótesis específica de la investigación

		Variable Independiente “La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles”	Dimensión 1 “Elemento subjetivo del principio de la buena fe registral” de la Variable Dependiente “Principio de buena fe registral”
Rho de Spearman		Coefficiente de Correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	152
		Coefficiente de Correlación	0,702
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	152

Nota: Elaborado a partir del análisis de datos recopilados en campo.

d. Interpretación de la prueba de correlación de Spearman.

Como se aprecia en la Tabla 59, se tienen los resultados de la Correlación de Spearman para la segunda hipótesis específica de la investigación, en ella, se puede observar:

- **Interpretación de la significancia bilateral (p-valor):** En la tabla de correlación de Spearman, el valor de significancia bilateral (p-valor) es 0.000 para la relación entre la variable independiente “La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles” y la variable dependiente “Elemento subjetivo del principio de buena fe registral”. Dado que el p-valor es menor que el nivel de significancia estándar de 0,05, hay suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula (H_0). Esto significa que existe una correlación significativa entre las dos variables, por lo tanto, se acepta la segunda hipótesis específica de la investigación, que plantea una relación entre la inseguridad jurídica y el elemento subjetivo del principio de buena fe registral.
- **Interpretación de la intensidad de la correlación:** El coeficiente de correlación de Spearman es $r_s=0,702$, lo que indica una correlación positiva considerable según la clasificación de Hernández y Mendoza (2023). En esta escala, los coeficientes entre 0,50 y 0,75 se consideran de intensidad considerable. Esto significa que existe una relación consistente y considerable entre la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y el elemento subjetivo del principio de buena fe registral.
- **Interpretación de la dirección de la correlación:** El coeficiente de correlación positivo ($r_s=0,702$) indica que la relación entre las variables es directa o positiva, lo que significa que a medida que aumenta la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles, también lo hace la vulneración del elemento subjetivo del

principio de buena fe registral. Esta relación puede interpretarse como que la presencia de inseguridad jurídica impulsa la vulneración del elemento subjetivo del principio de buena fe como una forma de protegerse en situaciones de incertidumbre legal.

Los resultados de la correlación de Spearman indican una relación positiva y significativa entre la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y el elemento subjetivo del principio de buena fe registral, con un coeficiente de $r_s=0,702$ que señala una correlación considerable. El p-valor de $p=0,000$ proporciona suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula y aceptar la segunda hipótesis específica de la investigación. Esto implica que a medida que crece la inseguridad jurídica, aumenta la vulneración del elemento subjetivo del principio de buena fe registral.

DISCUSIÓN

El objetivo general de la investigación fue determinar si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente en Tacna. A nivel descriptivo, los resultados mostraron que el 35,53 % de los encuestados percibió una vulneración moderada del principio de buena fe registral en su dimensión subjetiva, mientras que el 34,87 % la consideró moderada en la dimensión objetiva. Estos resultados indicaron que la mayoría de los participantes consideraron que el principio no se vulnera de manera severa, pero tampoco se cumple completamente, lo que refleja una preocupación importante por la seguridad jurídica en estas transacciones. La comprobación de la hipótesis general confirmó que la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles efectivamente vulnera el principio de buena fe registral, dado que se encontró una correlación negativa significativa entre ambas variables, lo que demuestra que a medida que aumenta la inseguridad jurídica, disminuye la percepción de respeto al principio de buena fe.

El primer objetivo específico buscaba determinar si la compraventa vulnera el elemento objetivo del principio de buena fe registral. A nivel descriptivo, los resultados de la Tabla y Figura 11 mostraron que la categoría más frecuente fue "Regular" con un 34,87 % de los encuestados, lo que sugiere que una proporción significativa percibió una vulneración moderada del elemento objetivo. Solo un 24,34 % de los participantes lo evaluó como "Alto", lo que refuerza la preocupación sobre el cumplimiento adecuado de este principio en la práctica registral. La comprobación de la primera hipótesis específica confirmó que la inseguridad jurídica afecta negativamente el elemento objetivo de la buena fe registral, alineándose con los resultados descriptivos que indican una percepción de vulnerabilidad en la aplicación de este elemento en las transacciones.

El segundo objetivo específico evaluó si la compraventa vulnera el elemento subjetivo de la buena fe registral. A nivel descriptivo, los resultados presentados en la Tabla y Figura 16 indicaron que la categoría "Regular" fue la predominante, con un 35,53 % de los encuestados, lo que también sugiere una percepción moderada de vulneración

de este elemento. Además, un 23,68 % de los encuestados clasificó la vulneración como "Baja", lo que implica una visión más favorable de la aplicación del principio subjetivo. Sin embargo, la comprobación de la segunda hipótesis específica reveló que la inseguridad jurídica tiene una influencia negativa sobre el elemento subjetivo de la buena fe registral, lo que confirma que la vulneración de este principio no se limita al aspecto objetivo, sino que también afecta la percepción de justicia en términos de comportamiento y expectativas de los adquirentes.

El tercer objetivo específico abordó la influencia de la inseguridad jurídica en la percepción de la exactitud del registro. Los resultados de la Tabla 16 y Figura 15 revelaron que un 26,32 % de los encuestados consideró que la presunción de exactitud del registro era baja, lo que refleja una significativa desconfianza en la información registrada sobre los derechos de los inmuebles. Un 24,34 % de los participantes percibió que la exactitud era muy baja, lo que profundiza aún más la preocupación por la fiabilidad del sistema registral. La comprobación de la tercera hipótesis específica confirmó que la inseguridad jurídica afecta negativamente la percepción de exactitud del registro, lo cual respalda la idea de que la falta de seguridad jurídica reduce la confianza de los usuarios en la validez de la información registral.

Estos resultados confirman que la inseguridad jurídica es un factor determinante en la vulneración de la buena fe registral y afecta tanto los elementos objetivos y subjetivos del principio, como la percepción de exactitud del registro, lo que genera un entorno de desconfianza en las transacciones de derechos y acciones indivisas en inmuebles.

Al comparar los resultados de la investigación con los antecedentes, se destacan varias coincidencias y diferencias significativas que refuerzan los hallazgos y aportan un contexto más amplio a la problemática abordada. En primer lugar, tanto la investigación de Guido como estudios previos, como los de Miño et al. (2023) y Gutiérrez (2022), subrayan la importancia de la seguridad jurídica en las transacciones de inmuebles. En el caso de Guido, se destaca cómo la falta de claridad en la propiedad compartida y en los

registros vulnera el principio de buena fe registral, una observación que coincide con los hallazgos internacionales sobre la necesidad de que la seguridad jurídica sea robusta para proteger a los adquirentes en las transacciones inmobiliarias. Esta convergencia resalta la relevancia de contar con un sistema registral que funcione como garante de la seguridad jurídica, algo que también fue ampliamente discutido en los antecedentes.

Además, el estudio de Guido comparte con Cervantes (2020) la identificación de debilidades en el sistema registral peruano, particularmente en cuanto a la precisión y claridad de la información registrada. Ambos estudios concluyen que estas deficiencias generan inseguridad para los adquirentes, quienes no pueden confiar plenamente en que el sistema protegerá sus derechos. Guido profundiza en esta problemática al enfocarse en las transacciones de derechos y acciones indivisas, las cuales presentan un mayor riesgo debido a la naturaleza compartida de la propiedad, aumentando la confusión y, por tanto, la vulneración del principio de buena fe registral.

Por otro lado, estudios como el de Ortega (2023) refuerzan el análisis de Guido al enfatizar la importancia del principio de buena fe registral en las transacciones inmobiliarias, tanto para reducir costos como para agregar valor a los bienes inmuebles. Ortega resalta que el respeto a este principio es fundamental para generar confianza en las transacciones, lo que está en línea con la investigación de Guido, que concluye que la vulneración de este principio es un factor clave que afecta la confianza de los adquirentes en Tacna, especialmente en transacciones que implican derechos y acciones indivisas. Este enfoque específico en la copropiedad aporta un matiz particular que no siempre se aborda en los estudios más generales sobre transacciones inmobiliarias.

Por último, mientras que Ramos (2022) se enfoca en factores de incumplimiento como la mala fe contractual y la falta de documentación adecuada, Guido concentra su análisis en la vulneración del principio de buena fe debido a la inseguridad jurídica derivada de la copropiedad no independizada. Esto diferencia el estudio de Guido al ofrecer un enfoque especializado en una situación particular del mercado inmobiliario en

Perú, destacando cómo la naturaleza misma de las transacciones de derechos y acciones indivisas agrava los problemas estructurales del sistema registral.

En resumen, la investigación de Guido no solo se alinea con antecedentes internacionales y nacionales que subrayan la importancia de la seguridad jurídica y la buena fe registral, sino que aporta una perspectiva única al centrarse en la compraventa de derechos y acciones indivisas. Este enfoque revela cómo estas transacciones específicas acentúan los problemas ya conocidos del sistema registral, poniendo de manifiesto la necesidad urgente de reformas para fortalecer la protección de los adquirentes y garantizar la seguridad jurídica en Perú.

CONCLUSIONES

1. La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera directamente y de manera considerable el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024. Se halló que el 32,24 % consideró como regular la inseguridad jurídica de la compraventa de derechos y acciones indivisas y que el 42,76 % de los encuestados consideraron que la vulneración de este principio ocurría de manera moderada. La prueba de Correlación Spearman arrojó un $p=0,000$ y un $r_s=0,620$.
2. La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera directamente y de manera considerable el elemento objetivo del principio de la buena fe registral del adquirente, Tacna-2024. Se halló que el 24,34 % consideró elevada y el 11,84 % muy alta la vulneración del elemento objetivo. La prueba de Correlación Spearman arrojó un $p=,000$ y un $r_s=0,524$.
3. La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera directamente y de manera considerable el elemento subjetivo del principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024. Se halló que el 21,71 % consideró elevada y el 10,53 % muy alta la vulneración del elemento subjetivo. La prueba de Correlación Spearman arrojó un $p=0,000$ y un $r_s=0,702$.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al Congreso de la República del Perú una reforma integral del marco legal que regule la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles lo que sería una medida clave para mitigar la vulneración del principio de buena fe registral. Esta reforma debe enfocarse en crear disposiciones claras que obliguen a las partes involucradas en una transacción inmobiliaria a proporcionar información precisa, verificable y completa. Esto incluye, como requisito fundamental, que se detalle de manera obligatoria en las escrituras públicas el porcentaje exacto de propiedad que corresponde a cada copropietario, así como cualquier restricción que pueda existir sobre la venta de estos derechos. De este modo, se garantizaría una mayor seguridad jurídica para los adquirentes, quienes podrían basar sus decisiones de compra en información clara y completa. Al mismo tiempo, esto reduciría significativamente la posibilidad de conflictos legales derivados de la falta de definición sobre los derechos de propiedad y las limitaciones existentes, lo que fomentaría un ambiente más seguro para las transacciones inmobiliarias.
2. Se recomienda a la SUNARP, la protección del elemento objetivo del principio de buena fe registral para ello se recomienda que el sistema registral adopte protocolos más estrictos para el registro de propiedades con copropietarios. Estos protocolos deben establecer, como requisito fundamental, la verificación exhaustiva de la titularidad antes de cualquier transacción. Esto implica que los porcentajes de copropiedad de cada parte sean registrados de manera clara y precisa, para que no quede lugar a ambigüedades o posibles disputas futuras. Además, cualquier restricción sobre la venta de derechos indivisos debe ser detalladamente registrada y estar fácilmente disponible para los futuros adquirentes. Esto garantizaría que todas las partes involucradas en una transacción inmobiliaria comprendan plenamente los derechos que están transfiriendo o adquiriendo, lo que contribuiría a la transparencia y la protección de los derechos de los copropietarios.

3. Para reducir la vulneración del elemento subjetivo de la buena fe registral, se recomienda que todas las transacciones inmobiliarias se realicen con un alto nivel de transparencia. Las partes involucradas en la compraventa deben tener acceso a información clara, detallada y comprensible sobre los derechos que están adquiriendo. Esto implica que cualquier restricción, limitación o conflicto que pueda afectar a la propiedad debe estar registrado y ser fácilmente accesible antes de que la transacción se complete. Esta medida garantizaría que el comprador esté completamente informado, lo que disminuiría el riesgo de disputas posteriores y aumentaría la confianza en el proceso de compraventa. La claridad en la información es importante para proteger los intereses de todas las partes y asegurar que la transacción se lleve a cabo de manera justa y conforme a la ley.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aranda, M. (2020). *El contrato de compraventa* [Universidad de Jaén].
https://crea.ujaen.es/bitstream/10953.1/12711/1/TFG_MAYO_2020_EL_CONTRATO_DE_COMPRAVENTA_MARA_ARANDA_ARIAS_RRL_Y_RRHH.pdf
- Avilez, E., & Avilez, M. (2022). *La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su seguridad jurídica en el Perú* [Universidad Peruana Los Andes].
<http://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/4832>
- Barrios, E., San Martín, C., Prado, V., Aranda, A., Arevalo, J., Salas, J., Tello, J., Lama, H., Arias, C. & De la Rosa, M. (2022). *Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil*. Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial (CIJ).
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/fc858c8046a9ea9bbc8abceb146d1c2f/Material+de+Lectura+-+Pleno+Jurisdiccional+Nacional+Civil+y+Procesal+Civil+2022.pdf?MOD=AJPERES>
- Carrasco, S. (2019). *Metodología de la investigación científica* (19a ed.). Editorial San Marcos EIR Ltda.
- Carrillo, Y., & Caballero, J. (2021). Positivismo jurídico. *Prolegómenos*, 24(48), 13–22.
<https://doi.org/10.18359/prole.4168>

Casación N° 2463-2017 Huaura, Nulidad de acto jurídico (Sala Civil Transitoria el 15 de julio de 2019). <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/08/Casacion.-2463-2017Huaura-LPDerecho.pdf>

Castro, N., & Navarro, K. (2022). *Objeciones a la partición de bienes hereditarios mediante declaración de bienes de las partes ante notario y anteproyecto de reforma Del numeral 37 del artículo 18 de la Ley notarial*. [Universidad Cooperativa de Colombia]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/18504>

Cervantes, M. (2020). *Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano* [Universidad Continental]. <https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/7903>

Coca, S. (2020, diciembre 2). *El principio de fe pública registral (artículo 2014 del Código Civil)*. Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/principio-fe-publica-registral-derecho-civil/>

Decreto Legislativo N.º 1373, Decreto Legislativo sobre extinción de dominio (Poder Ejecutivo el 4 de agosto de 2018). <https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/936641-1373>

Fernández, D. (2023). *La seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles y su relación con el deber de diligencia derivado de la acción de inconstitucionalidad de la Ley 30313 en el ámbito de la zona registral N° IX sede*

Lima 2019 al 2021 [Universidad Tecnológica del Perú].
<http://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/7354>

Gaceta Jurídica. (2014). Los abogados en el Perú. *La Ley*. <https://laley.pe/art/1215/los-abogados-en-el-peru>

Guamán, K., Hernández, E., Lloay, S., Guamán, K., Hernández, E., & Lloay, S. (2020). El positivismo y el positivismo jurídico. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(4), 265–269. http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S2218-36202020000400265&lng=es&nrm=iso&tlng=es

Guastini, R. (2020). El realismo jurídico como teoría positivista del derecho. *Isonomía*, 53, 127–137. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1405-02182020000200006&lng=es&nrm=iso&tlng=en

Gutiérrez, W. (2022). El notario de Fe pública como garante de la seguridad jurídica preventiva en los documentos notariales. *Revista Jurídica Derecho*, 11(16), 129–142. http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S2413-28102022000100009&lng=es&nrm=iso&tlng=es

Hernández, S. (2021). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, 42, 147–177. <https://doi.org/10.18601/01234366.42.07>

- Hernández, R., & Mendoza, C. (2023). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (Segunda edición). McGraw-Hill Interamericana Editores.
- Herrera, P. (2022, agosto 30). Fijan pauta para la formalización de compraventas de inmuebles. *El Peruano*. <https://elperuano.pe/noticia/185676-fijan-pauta-para-la-formalizacion-de-compraventas-de-inmuebles>
- Hinestrosa, F. (2021). El desarrollo doctrinario del derecho civil. *Revista de Derecho Privado*, 41, 7–17. <https://doi.org/10.18601/01234366.n41.01>
- Miño, J., Caicedo, A., Haro, T., Peña, C., & Luna, D. (2023). La importancia del registro notarial como instrumento para la protección de derechos. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 3231–3242. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7166
- Ortega, C. (2023). El principio de fe pública registral hoy: ¿todavía existe? *THEMIS Revista de Derecho*, 83, 75–106. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.005>
- Presidencia de la República (Decreto Legislativo Nro. 295. Código Civil Peruano el 24 de julio de 1984).
- Ramos, S. (2022). *Factores que determinan el incumplimiento en los contratos de transferencia de acciones y derechos de inmuebles en el Distrito Judicial de*

Huaura [Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión].

<https://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/20.500.14067/6822>

Sentencia del Tribunal Constitucional 0018-2015-PI/TC, Caso del Tercero de Buena Fe

(Pleno Jurisdiccional el 5 de marzo de 2020).

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>

Villota, M. (2022). La compraventa sobre el bien ajeno en el Perú y sus fuentes: ¿validez

o ineficacia? *Ius Et Veritas*, 65, 191–214.

<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202202.013>

ANEXOS

Anexo 01. Matriz de consistencia

Título: Compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y vulneración del principio de buena fe registral, Tacna-2024.

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>Principal</p> <p>¿Vulnera la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024?</p> <p>Problemas Específicos</p> <p>a. ¿Vulnera la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles el elemento objetivo del principio de la buena fe registral del adquirente, Tacna-2024?</p> <p>b. ¿Vulnera la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles el elemento subjetivo del principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024?</p>	<p>General</p> <p>Establecer si la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <p>a. Establecer si la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento objetivo del principio de la buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.</p> <p>b. Determinar si la inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento subjetivo del principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.</p>	<p>Principal</p> <p>La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <p>a. La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento objetivo del principio de la buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.</p> <p>b. La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el elemento subjetivo del principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024.</p>	<p>Variable 1:</p> <p>La inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles</p> <p>Variable 2:</p> <p>Principio de buena fe registral</p>	<p>Tipo de investigación: Básica.</p> <p>Nivel: Explicativo.</p> <p>Diseño de investigación: No experimental, transversal de tipo correlacional</p> <p>Población: 501 abogados.</p> <p>Muestra: 152.</p> <p>Técnica de recolección de datos: encuesta</p> <p>Instrumentos de recolección de datos: Cuestionario de elaboración propia en escala de Likert</p>

Anexo 02: Instrumento de recolección de datos

Saludos cordiales, estamos realizando una investigación que busca establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente, Tacna-2024, por ello, agradecemos su tiempo y colaboración en responder este cuestionario, pues sus respuestas son fundamentales para el desarrollo de esta investigación. Por favor, responda las siguientes afirmaciones utilizando la escala de Likert.

1	2	3	4	5
Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Neutral	De acuerdo	Totalmente de acuerdo

Variable Independiente: "La compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles"					
Dimensión 1: Seguridad jurídica de titularidad de los derechos y acciones en compraventa					
Indicador: Seguridad de que el vendedor es propietario de las acciones y derechos en venta	1	2	3	4	5
1. Existe plena certeza de que el vendedor es el legítimo propietario de las acciones y derechos que está vendiendo.					
2. Los registros públicos confirman que el vendedor es el propietario de las acciones y derechos en venta.					
3. No hay duda alguna sobre la titularidad de las acciones y derechos del vendedor.					
Indicador: Seguridad de los porcentajes de acciones y derechos pertenecientes al vendedor	1	2	3	4	5
4. Es claro y específico el porcentaje de acciones y derechos que el vendedor posee.					
5. La documentación legal proporciona información precisa sobre los porcentajes de acciones y derechos del vendedor.					
6. No existen ambigüedades respecto al porcentaje de acciones y derechos del vendedor.					

Indicador: Seguridad del porcentaje de acciones y derechos de los otros copropietarios	1	2	3	4	5
7. Los registros proporcionan una clara delineación de los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios.					
8. Existe transparencia en la información sobre los porcentajes de los otros copropietarios.					
9. No hay conflictos registrados sobre los porcentajes de acciones y derechos de los otros copropietarios.					
Dimensión 2: Seguridad jurídica del derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa					
Indicador: Seguridad de que el vendedor puede disponer solo sus derechos y acciones del inmueble	1	2	3	4	5
10. Los registros tienen los límites de acciones y derechos que el vendedor puede disponer del inmueble.					
11. Los registros confirman el porcentaje que el vendedor puede disponer de acciones y derechos.					
12. Hay información en los registros que restringen la disposición de los derechos y acciones del vendedor.					
Indicador: Seguridad de que el vendedor no está disponiendo de las acciones y derechos de los otros copropietarios	1	2	3	4	5
13. Es evidente que el vendedor no está vendiendo acciones y derechos que pertenecen a otros copropietarios.					
14. Los registros y documentos legales aseguran que solo las acciones y derechos del vendedor están en venta.					
15. No hay indicios de que el vendedor esté excediendo su autoridad al disponer de acciones y derechos de otros.					
Indicador: Seguridad de que el vendedor no excede la venta de los derechos y acciones que le corresponden	1	2	3	4	5
16. La venta se limita estrictamente a los derechos y acciones que le corresponden al vendedor.					
17. Los registros confirman que el vendedor no está excediendo su porcentaje de acciones y derechos en la venta.					
18. Existe un control claro sobre los límites de disposición del vendedor respecto a sus acciones y derechos.					
Variable Dependiente: Principio de buena fe registral					
Dimensión 1: Elemento objetivo de la buena fe registral					
Indicador: Adquisición válida	1	2	3	4	5

19.Los compradores cumplen con verificar la válides de la compra según los registros públicos.					
20.Los compradores verifican que no hay causas de invalidez en la adquisición del bien.					
21.Los compradores verifican que se cumple con todas las normativas legales vigentes.					
Indicador: Registro de causales de nulidad en el título	1	2	3	4	5
22.Los compradores verifican que no hay causales de nulidad registradas en el título de propiedad.					
23.Los compradores verifican que los registros están libres de anotaciones que indiquen posibles nulidades en el título.					
24.Los compradores verifican que la validez del título de propiedad está asegurada por la ausencia de causales de nulidad.					
Indicador: Registro de causales de ineficacia en el título	1	2	3	4	5
25.Los compradores verifican que no se registran causales de ineficacia en el título de propiedad.					
26.Los compradores verifican que los documentos del registro aseguran que el título es eficaz y válido.					
27.Los compradores verifican que la adquisición está libre de cualquier indicio de ineficacia en el título.					
Indicador: Presunción de exactitud del registro	1	2	3	4	5
28.Los compradores verifican que los registros públicos sean exactos y confiables.					
29.Los compradores verifican que no hay dudas sobre la exactitud de los registros en relación con la propiedad.					
30.Los compradores verifican la exactitud del registro para la seguridad jurídica del adquirente.					
Dimensión 2: Elemento subjetivo de la buena fe registral					
Indicador: Comportamiento diligente	1	2	3	4	5
31.Los compradores verifican los registros de la propiedad.					
32.Los compradores revisan los documentos para asegurar la buena fe en la adquisición.					
33.Los compradores revisan cuidadosamente el estado del bien antes de la adquisición.					
Indicador: Comportamiento prudente	1	2	3	4	5

34. Los compradores evalúan posibles riesgos al realizar la compra de un inmueble.					
35. Los compradores verifican exhaustivamente la situación real del bien inmueble.					
36. Los compradores buscan asesoría legal antes de completar la transacción.					

Rangos del instrumento

Variable y dimensiones	Nro. ítems	Escala	Rangos
Variable Independiente: "La compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles"	18	Muy baja Baja Regular Alta Muy alta	18 – 32 33 – 46 47 – 61 62 – 75 76 – 90
Dimensión 1: Seguridad jurídica de titularidad de los derechos y acciones en compraventa	9	Muy baja Baja Regular Alta Muy alta	9 – 16 17 – 23 24 – 30 31 – 37 38 – 45
Indicador: Seguridad de que el vendedor es propietario de las acciones y derechos en venta Indicador: Seguridad de los porcentajes de acciones y derechos pertenecientes al vendedor Indicador: Seguridad del porcentaje de acciones y derechos de los otros copropietarios	3 cada indicador	Muy baja Baja Regular Alta Muy alta	3 – 5 6 – 7 8 – 10 11 – 12 13 – 15
Dimensión 2: Seguridad jurídica del derecho de disposición de los derechos y acciones en compraventa	9	Muy baja Baja Regular Alta Muy alta	9 – 16 17 – 23 24 – 30 31 – 37 38 – 45
Indicador: Seguridad de que el vendedor puede disponer los derechos y acciones del inmueble Indicador: Seguridad de que el vendedor no está disponiendo de las acciones y derechos de los otros copropietarios Indicador: Seguridad de que el vendedor no excede la venta de los derechos y acciones que le corresponden	3 cada indicador	Muy baja Baja Regular Alta Muy alta	3 – 5 6 – 7 8 – 10 11 – 12 13 – 15
Variable Dependiente: Principio de buena fe registral	18	Muy baja Baja	18 – 32 33 – 46

		Regular	47 – 61
		Alta	62 – 75
		Muy alta	76 – 90
Dimensión 1: Elemento objetivo de la buena fe registral	12	Muy baja	12 – 21
		Baja	22 – 31
		Regular	32 – 40
		Alta	41 – 50
		Muy alta	51 – 60
Indicador: Adquisición válida	3 cada indicador	Muy baja	3 – 5
Indicador: Registro de causales de nulidad en el título		Baja	6 – 7
Indicador: Registro de causales de ineficacia en el título		Regular	8 – 10
Indicador: Presunción de exactitud del registro		Alta	11 – 12
		Muy alta	13 – 15
Dimensión 2: Elemento subjetivo de la buena fe registral	6	Muy baja	6 – 10
		Baja	11 – 15
		Regular	16 – 20
		Alta	21 – 25
		Muy alta	26 – 30
Indicador: Comportamiento diligente	3 cada indicador	Muy baja	3 – 5
Indicador: Comportamiento prudente		Baja	6 – 7
		Regular	8 – 10
		Alta	11 – 12
		Muy alta	13 – 15

Anexo 03: Ficha de validación del instrumento

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

1. **Apellidos y nombres del experto:** Rina María Álvarez Becerra.
2. **Grado académico:** Doctor
3. **Cargo e institución donde labora:** Docente universitario - UNJBG
4. **Título de la Investigación:** Compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y vulneración del principio de buena fe registral, Tacna-2024.
5. **Autor del instrumento:** Gonzales (2024).
6. **Nombre del instrumento:** Cuestionario "Inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles".

INDICADORES	CRITERIOS CUALITATIVOS/CUANITATIVOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy Bueno 61-80%	Excelente 81-100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.				X	
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					X
7. CONSISTENCIA	Basados en aspectos Teóricos-Científicos y del tema de estudio.				X	
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.					X
9. METODOLOGIA	La estrategia responde al propósito del estudio.				X	
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.					X
SUB TOTAL					3	7
TOTAL					12	35

VALORACION CUALITATIVA: BUENA

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE

Tacna, 11 de julio del 2024



 Dra. Rina María Álvarez Becerra

 Firma y Posfirma del experto

DNI: 00425041

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

7. **Apellidos y nombres del experto:** Rina María Álvarez Becerra.
8. **Grado académico:** Doctor
9. **Cargo e institución donde labora:** Docente universitario - UNJBG
10. **Título de la Investigación:** Compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y vulneración del principio de buena fe registral, Tacna-2024.
11. **Autor del instrumento:** Gonzales (2024).
12. **Nombre del instrumento:** Cuestionario "Principio de buena fe registral del adquirente".

INDICADORES	CRITERIOS CUALITATIVOS/CUANITATIVOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy Bueno 61-80%	Excelente 81-100%
11. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
12. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
13. ACTUALIDAD	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.				X	
14. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.					X
15. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.					X
16. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					X
17. CONSISTENCIA	Basados en aspectos Teóricos-Científicos y del tema de estudio.					X
18. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.					X
19. METODOLOGIA	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
20. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.				X	
SUB TOTAL					2	8
TOTAL					8	40

VALORACION CUALITATIVA: BUENA

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE

Tacna, 11 de julio del 2024



Dra. Rina María Álvarez Becerra

Firma y Posfirma del experto

DNI: 00425041

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

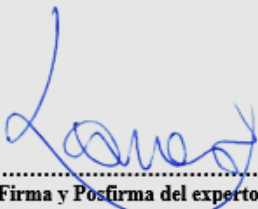
1. **Apellidos y nombres del experto:** Paco Alex, Alex Efraín.
2. **Grado académico:** Doctor
3. **Cargo e institución donde labora:** Ministerio Público.
4. **Título de la Investigación:** Compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y vulneración del principio de buena fe registral, Tacna-2024.
5. **Autor del instrumento:** Gonzales (2024).
6. **Nombre del instrumento:** Cuestionario "Inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles".

INDICADORES	CRITERIOS CUALITATIVOS/CUANITATIVOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy Bueno 61-80%	Excelente 81-100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					X
7. CONSISTENCIA	Basados en aspectos Teóricos-Científicos y del tema de estudio.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.				X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.					X
SUB TOTAL					1	9
TOTAL					4	45

VALORACION CUALITATIVA: BUENA

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE

Tacna, 9 de julio del 2024



 Firma y Posfirma del experto

DNI: 00425041

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

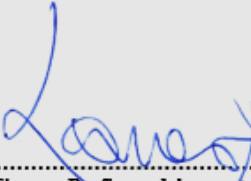
1. **Apellidos y nombres del experto:** Paco Alex, Alex Efraín.
2. **Grado académico:** Doctor
3. **Cargo e institución donde labora:** Ministerio Público.
4. **Título de la Investigación:** Compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y vulneración del principio de buena fe registral, Tacna-2024.
5. **Autor del instrumento:** Gonzales (2024).
6. **Nombre del instrumento:** Cuestionario "Principio de buena fe registral del adquirente".

INDICADORES	CRITERIOS CUALITATIVOS/CUANTITATIVOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy Bueno 61-80%	Excelente 81-100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.				X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					X
7. CONSISTENCIA	Basados en aspectos Teóricos-Científicos y del tema de estudio.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.					X
9. METODOLOGIA	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.					X
SUB TOTAL					1	9
TOTAL					4	45

VALORACION CUALITATIVA: BUENA

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE

Tacna, 9 de julio del 2024



Firma y Posfirma del experto

DNI: 00512722

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

1. **Apellidos y nombres del experto:** Rolando José Balarezo Plata.
2. **Grado académico:** Magister
3. **Cargo e institución donde labora:** Docente UPT.
4. **Título de la Investigación:** Compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y vulneración del principio de buena fe registral, Tacna-2024.
5. **Autor del instrumento:** Gonzales (2024).
6. **Nombre del instrumento:** Cuestionario "Inseguridad jurídica en la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles".

INDICADORES	CRITERIOS CUALITATIVOS/CUANTITATIVOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy Bueno 61-80%	Excelente 81-100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.				X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.				X	
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					X
7. CONSISTENCIA	Basados en aspectos Teóricos-Científicos y del tema de estudio.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.				X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.				X	
SUB TOTAL					4	6
TOTAL					16	30

VALORACION CUALITATIVA: BUENA

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE

Tacna, 5 de julio del 2024



 UG. ROLANDO JOSÉ BALAREZO PLATA
 ABOGADO
 DOCENTE UNIVERSITARIO

Firma y Posfirma del experto

DNI: 41667570

FICHA DE VALIDACION DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

1. **Apellidos y nombres del experto:** Rolando José Balarezo Plata.
2. **Grado académico:** Magister
3. **Cargo e institución donde labora:** Docente UPT.
4. **Título de la Investigación:** Compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles y vulneración del principio de buena fe registral, Tacna-2024.
5. **Autor del instrumento:** Gonzales (2024).
6. **Nombre del instrumento:** Cuestionario "Principio de buena fe registral del adquirente".

INDICADORES	CRITERIOS CUALITATIVOS/CUANTITATIVOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy Bueno 61-80%	Excelente 81-100%
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.				X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos del estudio.				X	
7. CONSISTENCIA	Basados en aspectos Teóricos-Científicos y del tema de estudio.				X	
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.					X
9. METODOLOGIA	La estrategia responde al propósito del estudio.				X	
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.					X
SUB TOTAL					4	6
TOTAL					16	30

VALORACION CUALITATIVA: BUENA

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: APLICABLE

Tacna, 5 de julio del 2024



.....
 UG. ROLANDO JOSÉ BALAREZO PLATA
 ABOGADO
 DOCENTE UNIVERSITARIO

.....
Firma y Posfirma del experto

DNI: 41667570

Anexo 04: Ante proyecto de ley**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 43° Y 44° DE LA LEY
N° 26662.****Artículo 1°.- Objeto del Decreto**

El presente decreto tiene como objetivo modificar el artículo 43° y 44° de la Ley N° 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos.

Artículo 2°.- De la modificación

Modificación del artículo 43° y 44° de la Ley N° 26662, en los siguientes términos:

“**Artículo 43.-** Protocolización de los actuados. Transcurridos quince días útiles desde la publicación del último aviso, el notario extenderá un acta declarando herederos del causante a quienes hubiesen acreditado su derecho

Artículo 44.- Inscripción de la Sucesión Intestada. Cumplido el trámite indicado en el Artículo 43, el notario remitirá partes al Registro de Sucesión Intestada del lugar donde se ha seguido el trámite y a los Registros donde el causante tenga bienes o derechos inscritos, a fin que se inscriba la sucesión intestada.”

I. Exposición de motivos.

La compraventa de derechos y acciones de inmuebles es una práctica común en el ámbito inmobiliario mundial. Sin embargo, cuando los inmuebles tienen copropietarios y estos no han realizado la partición, surge una complejidad significativa: no se sabe qué porcentaje de derechos y acciones posee cada copropietario sobre el inmueble (Castro y Navarro, 2022). Esta situación genera incertidumbre, ya que ante los Registros Públicos no se inscribe en la partida registral el porcentaje específico que cada copropietario puede

vender, lo cual afecta la seguridad jurídica y la transparencia de las transacciones inmobiliarias.

En diversas jurisdicciones, este problema ha sido objeto de múltiples análisis, dado su impacto significativo en el principio de buena fe registral. Este principio es fundamental para proteger a los adquirentes de buena fe, quienes dependen de la veracidad y exactitud de la información registrada en los registros públicos para realizar sus transacciones inmobiliarias (Barrios et al., 2022). Sin embargo, cuando existe una falta de claridad en la distribución de derechos y acciones entre los copropietarios de un inmueble, se compromete este principio. Los adquirentes se encuentran expuestos a riesgos legales y económicos, ya que no pueden determinar con certeza los derechos que han adquirido. Esto puede llevar a situaciones donde los compradores terminan obteniendo menos derechos de los que creían, o incluso adquieren derechos que el vendedor no estaba autorizado a vender, lo que genera conflictos legales y una gran inseguridad jurídica (Hernández, 2021).

En Perú, la situación refleja desafíos similares a los observados en otras jurisdicciones. El sistema registral peruano enfrenta serias dificultades en términos de claridad y precisión de la información registrada. Esta problemática se manifiesta particularmente en casos donde los inmuebles tienen copropietarios que no han realizado una partición formal y definida. La venta de derechos y acciones en estos contextos, sin una correcta inscripción registral, es un problema recurrente que socava la confianza en el sistema registral. Este problema no solo afecta la confianza de los ciudadanos en el sistema registral, sino que también tiene implicaciones económicas significativas. La percepción de que el sistema registral no es fiable puede desalentar las inversiones en el mercado inmobiliario, ya que los compradores potenciales pueden percibir estas transacciones como arriesgadas y potencialmente problemáticas.

En Tacna, al igual que en muchas otras regiones, la problemática puede llegar a agravarse cuando uno de los copropietarios vende un porcentaje de derechos y acciones sin especificar claramente cuánto le corresponde legalmente. Esto puede resultar en

situaciones donde los adquirentes compran más derechos y acciones de los que realmente le corresponden al vendedor, generando conflictos legales y posibles litigios. Los síntomas de esta problemática incluyen la falta de claridad en los registros públicos, disputas entre copropietarios y adquirentes, y una creciente desconfianza en la integridad del sistema registral.

La relación entre este fenómeno y el Derecho Civil y Comercial es directa. En el Derecho Civil, se regulan los derechos de propiedad, incluyendo cómo se adquieren, transfieren y protegen estos derechos. Esto incluye las normas que rigen las transacciones inmobiliarias y la gestión de propiedades con múltiples copropietarios. El Derecho Civil, por lo tanto, establece el marco legal que define los derechos y obligaciones de los propietarios y adquirentes en estas transacciones. En contraste, el Derecho Comercial aborda las implicancias mercantiles de las transacciones inmobiliarias, asegurando que sean justas, transparentes y legales, protegiendo los intereses económicos de las partes y promoviendo un mercado inmobiliario saludable. Esto es importante para proteger los derechos de todas las partes involucradas, incluyendo los copropietarios, los adquirentes de buena fe, y otros actores del mercado inmobiliario (Hinestrosa, 2021).

La necesidad de investigar este fenómeno es apremiante en el campo del Derecho Civil peruano. Un análisis profundo es esencial para comprender cómo las prácticas actuales impactan el principio de buena fe registral y para identificar las deficiencias específicas en la normativa y los procedimientos vigentes. Además, es importante explorar qué medidas legislativas y administrativas pueden implementarse para abordar y corregir estas deficiencias. Este enfoque permitirá no solo desarrollar soluciones prácticas que refuercen la seguridad jurídica, sino también mejorar la confianza de los adquirentes en el sistema registral, asegurando una protección efectiva de sus derechos y promoviendo un mercado inmobiliario más transparente y fiable.

Por ello, el objetivo es establecer si la compraventa de derechos y acciones indivisas de inmuebles vulnera el principio de buena fe registral del adquirente en Tacna. Este

objetivo está vinculado directamente al problema identificado, buscando proporcionar evidencia empírica y análisis jurídico que contribuyan a resolver la problemática.

De no abordarse adecuadamente este problema, se corre el riesgo de la perpetuación de la inseguridad jurídica, un aumento en los litigios y una mayor desconfianza en el sistema registral. Esto podría tener consecuencias negativas tanto para el mercado inmobiliario como para la economía en general. Por tanto, realizar esta investigación es fundamental, pues no solo permitirá identificar las deficiencias actuales en la gestión de los derechos y acciones de inmuebles copropietarios, sino que también proporcionará recomendaciones prácticas para mejorar la legislación y los procedimientos registrales. Así, se fortalecerá la protección del principio de buena fe registral y se garantizará un entorno más seguro y transparente para las transacciones inmobiliarias de copropietarios indivisos en Tacna y en el Perú.

II. Propuesta de modificación

Texto actual	Modificatoria de reformulación
<p>“Artículo 43.- Protocolización de los actuados. Transcurridos quince días útiles desde la publicación del último aviso, el notario extenderá un acta declarando herederos del causante a quienes hubiesen acreditado su derecho</p> <p>Artículo 44.- Inscripción de la Sucesión Intestada. Cumplido el trámite indicado en el Artículo 43, el notario remitirá partes al Registro de Sucesión Intestada del lugar donde se ha seguido el trámite y a los Registros donde el causante tenga bienes o derechos inscritos, a fin que se inscriba la sucesión intestada.”</p>	<p>“Artículo 43.- Protocolización de los actuados. Transcurridos quince días útiles desde la publicación del último aviso, el notario extenderá un acta declarando herederos del causante a quienes hubiesen acreditado su derecho, así como el cálculo del porcentaje de derechos y acciones de la masa hereditaria que le corresponde.</p> <p>Artículo 44.- Inscripción de la Sucesión Intestada. Cumplido el trámite indicado en el Artículo 43, el notario remitirá partes al Registro de Sucesión Intestada del lugar donde se ha seguido el trámite y a los Registros donde el causante tenga bienes o derechos inscritos, a fin que se inscriba la sucesión intestada con el porcentaje de derechos y acciones de la masa hereditaria que le corresponde.”</p>

III. Efecto de la vigencia de la norma sobre la legislación nacional.

El presente Decreto, que modifica el artículo 43° y 44° de la Ley N° 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos.

IV. Análisis costo beneficio

La presente propuesta no generará ningún gasto adicional al Estado, sino que se trata de una iniciativa de reforma dentro del marco constitucional y que permite el cumplimiento de los acuerdos internacionales que ha asumido el Estado y que no se vulneren derecho de los administrados.

100	1	4	5	3	3	3	5	1	3	4	3	5	1	3	3	1	1	1	3	3	3	4	1	4	4	5	1	3	3	3	1	5	1	4	5	3	
101	2	1	2	1	2	1	1	2	1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	5	2	2	5	5	4	5	5	4	2	1	2	4	1	4	1	5	1	
102	1	4	2	3	3	3	3	3	3	1	4	1	2	5	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	4	3	3	5	3	5	3	3	3		
103	2	1	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	4	1	1	5	4	5	5	4	5	1	2	2	4	2	5	2	5	1	
104	5	3	3	1	2	1	3	3	2	3	3	5	3	5	5	1	1	3	1	2	2	2	2	1	5	4	3	3	1	2	3	5	5	2	1	3	
105	2	1	2	5	4	5	4	5	4	2	1	2	2	1	2	4	3	5	4	4	5	5	5	3	5	5	3	3	4	3	4	1	5	4	5	3	
106	3	2	3	2	5	3	5	5	4	2	2	2	2	4	3	5	1	4	4	3	2	4	3	2	4	5	5	5	2	1	3	2	3	1	1	1	
107	2	2	2	5	3	3	2	1	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	1	3	3	4	4	4	4	4	5	5	3	4	3	4	1	5	2	4	2
108	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
109	2	1	2	4	4	3	2	2	2	2	2	2	1	1	2	5	5	5	5	5	3	4	5	5	4	4	5	4	3	5	5	1	5	1	5	2	
110	5	4	3	4	3	5	3	3	4	3	3	5	5	5	4	4	5	4	4	3	4	3	4	3	5	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	
111	3	2	1	5	1	1	2	5	2	2	2	2	3	4	1	4	1	5	5	1	4	3	3	5	1	1	5	1	2	5	1	1	1	1	3	4	
112	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2	1	2	2	1	1	5	2	1	4	4	5	5	5	2	1	1	4	1	5	2	4	2	4	2	
113	3	4	5	3	1	1	1	1	3	3	5	5	3	4	3	3	3	2	3	2	3	2	1	2	3	4	5	3	1	3	1	4	4	3	3	2	1
114	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	2	2	2	2	2	2	2	5	5	5	5	5	2	2	2	5	5	5	5	5	5	
115	1	1	2	1	1	2	1	1	2	2	1	2	1	1	1	2	1	1	3	4	4	4	4	4	4	5	5	1	1	2	4	2	4	1	5	1	
116	2	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1	2	2	1	1	1	1	3	5	3	5	4	4	5	4	4	1	2	2	4	1	5	2	5	2		
117	3	5	4	1	2	2	3	4	5	5	3	3	4	4	3	2	2	1	2	1	2	4	3	4	3	5	2	3	1	5	5	4	4	5	4		
118	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	5	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
119	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	1	1	2	5	2	1	4	4	4	5	5	5	2	1	1	5	1	5	1	5	
120	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
121	3	1	1	2	4	5	3	5	5	3	1	3	4	5	4	2	2	4	4	1	4	1	5	4	5	3	4	3	5	1	2	3	5	2	3	5	
122	2	2	2	2	2	2	2	2	2	5	5	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
123	3	3	4	5	5	1	2	1	2	3	3	1	1	3	4	1	1	1	3	3	3	5	4	4	4	2	3	4	5	3	1	1	2	5	1	3	
124	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	1	5	2	2	2	2	2	5	5	5	4	4	2	2	5	2	4	2	4	1	
125	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
126	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	5	5	5	2	2	2	2	2	2	2	5	5	5	5	5	5	2	2	2	5	5	5	5	5	
127	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
128	3	3	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
129	5	5	1	3	3	3	3	3	3	5	1	2	4	5	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
130	1	3	3	3	3	3	3	2	4	2	3	3	2	2	2	2	3	5	2	2	4	3	2	4	3	2	1	2	1	2	3	2	1	1	4	3	5
131	5	5	3	2	3	3	5	5	5	4	3	3	4	3	3	3	4	4	3	1	1	3	4	4	5	5	3	3	3	3	3	5	3	5	4	4	5
132	2	2	2	2	2	2	2	2	5	5	5	5	5	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
133	3	3	4	1	4	4	1	3	2	3	3	1	2	1	3	1	1	4	3	2	2	5	2	3	5	1	2	1	4	1	3	2	4	4	4	1	
134	3	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
135	2	4	5	3	3	3	3	3	3	3	4	1	2	5	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	5	2	4	3	3	3	3	3	3	3	3	
136	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
137	4	3	5	4	4	5	4	3	4	5	5	4	4	4	5	4	3	3	5	3	4	3	5	4	3	3	5	5	5	3	4	5	4	5	3	4	
138	2	2	2	2	2	2	2	2	2	5	5	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
139	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
140	1	2	1	2	2	1	1	2	1	1	2	2	2	2	1	1	2	1	5	2	1	4	5	4	5	5	5	1	2	1	5	1	5	2	5	1	
141	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	2	2	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
142	3	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	
143	2	3	2	3	2	1	3	1	1	2	3	2	1	1	3	3	3	3	2	1	2	3	1	1	1	1	2	2	3	2	2	1	1	2	1	3	
144	1	1	2	3	2	2	2	1	1	2	1	1	3	1	2	3	1	1	3	1	1	3	1	3	1	2	1	3	2	3	3	1	1	3	2	2	2
145	5	2	1	3	3	3	2	3	1	4	4	1	5	4	3	3	3	3	3	3	3	4	1	3	5	5	2	3	3	3	4	5	4	2	3	4	
146	2	1	2	2	1	3	2	3	3	1	2	2	3	2	1	1	1	2	3	2	3	1	1	2	2	1	1	3	3	3	2	1	1	3	3	1	
147	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	4	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
148	5	4	5	3	3	3	2	2	4	3	5	3	2	2	1	3	3	3	3	3	3	4	2	5	4	3	3	3	3	3	4	1	2	5	3	3	
149	4	4	4	2	1	2	2	2	3	5	5	4	4	4	3	1	2	3	1	3	2	2	2	2	1	4	3	3	2	3	2	4	4	5	3	2	1
150	4	1	1	3	3	3	5	1	4	5	3	2	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	2	5	2	1	3	3	3	2	1	3	4	2	4
151	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
152	2	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	1	2	2	2	5	2	1	5	5	4	5	4	4	1	2	1	5	2	5	2	4	1