



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**“El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017”**

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

**Abogada**

**AUTORA:**

Fuentes Gomez, Fiorella Alissa ([orcid.org/0000-0001-7021-7086](https://orcid.org/0000-0001-7021-7086))

**ASESOR:**

Mg. Aceto, Luca ([orcid.org/0000-0001-8554-6907](https://orcid.org/0000-0001-8554-6907))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil  
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

**LIMA- PERÚ**

**2018**

### **Dedicatoria**

A mi amoroso Padre Celestial.

A mi madre, familia y demás seres queridos a quienes siempre tengo presente.

### **Agradecimiento**

A Dios, mi madre, familia y a la Universidad César Vallejo sede Lima Norte, que me forjaron a poder culminar de forma exitosa mi carrera profesional.

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
<b>Dedicatoria</b>	<b>2</b>
<b>Agradecimiento</b>	<b>3</b>
<b>ÍNDICE</b>	<b>5</b>
<b>RESUMEN</b>	<b>6</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>7</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>8</b>
<b>1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA</b>	<b>9</b>
<b>1.2. MARCO TEÓRICO</b>	<b>10</b>
<b>1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</b>	<b>40</b>
<b>1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO</b>	<b>41</b>
<b>1.5. SUPUESTOS U OBJETIVOS DE TRABAJO</b>	<b>44</b>
<b>II. MÉTODO</b>	<b>46</b>
<b>2.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>47</b>
<b>2.2. MÉTODOS DE MUESTREO</b>	<b>48</b>
<b>2.3. ANÁLISIS CUALITATIVOS DE LOS DATOS</b>	<b>53</b>
<b>2.4. ASPECTOS ÉTICOS</b>	<b>55</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	<b>56</b>
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	<b>71</b>
<b>V. CONCLUSIONES</b>	<b>78</b>
<b>V.I. RECOMENDACIONES</b>	<b>81</b>
<b>REFERENCIAS</b>	<b>83</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>90</b>



## RESUMEN

En la presente tesis se ha tenido como objetivo general Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017, por ello se ha tomado población del desarrollo de la tesis a los ciudadanos del distrito de Comas, así como se tomó una muestra de los ciudadanos de la urbanización de “San Felipe” del distrito de Comas. Asimismo, ha sido una tesis con enfoque cualitativo, con un tipo de estudio: de acuerdo con la técnica de contrastación es orientado a la comprensión y de acuerdo con el fin que se persigue básica o pura, con un diseño de estudio fenomenológico y un nivel o alcance de investigación descriptiva - correlacional. Las técnicas de recolección de datos fueron la encuesta anónima aplicada para obtener los datos de 20 ciudadanos de la urbanización de “San Felipe” del distrito de Comas, la entrevista se aplicó a 10 expertos en Derecho Notarial y los instrumentos de recolección de datos fueron el cuestionario y las guías de entrevistas.

La conclusión a la que se llegó de la presente tesis fue que el Decreto Legislativo N° 1049, actualmente, no precisa que es lo que se debe hacer o presentar, como acreditación de titularidad, cuando se está legalizando un contrato de arrendamiento o compra venta; desprotegiendo de una forma el Derecho de Propiedad que tiene el titular respecto de su bien inmueble y sumiendo en responsabilidad tanto civil como penal a los Notarios del distrito de Comas.

**Palabras clave:** Acreditación, Certificación, Compra Venta, Bienes Inmuebles.

## ABSTRACT

In the present development of the project of investigation there has had as a general objective To establish to what extent the article No. 106 of Legislative Decree No. 1049 is related to the accreditation of ownership in the lease and purchase and sale of real estate contracts. Comas 2017, for this reason the population of the thesis development was taken from the citizens of the district of Comas, as well as a sample of the citizens of the "San Felipe" urbanization of Comas district. Likewise, it has been a thesis with a qualitative approach, with a type of study: according to the technique of contrast is oriented to understanding and in accordance with the aim that is pursued basic or pure, with a design of phenomenological study and a level or scope of descriptive - correlational research. The data collection techniques were the anonymous survey applied to obtain the data of 20 citizens of the urbanization of "San Felipe" of the district of Comas, the interview was applied to 10 experts in Notarial Law and the data collection instruments were the questionnaire and interview guides.

The conclusion reached from this thesis was that Legislative Decree No. 1049, currently, does not specify what is to be done or presented, such as accreditation of ownership, when a lease or sale contract is being legalized; unprotecting in a way the Right of Property that has the holder with respect to his immovable property and subduing in civil and penal responsibility to the Notaries of the district of Comas.

**Keywords:** Accreditation, Certification, Buy and Sell, Real Estate

## **I. INTRODUCCIÓN**

## 1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA

Desde la entrada en vigencia del decreto legislativo N° 1049 un veintiséis de junio del año 2008, esta ha conseguido una mayor facilitación en la ejecución de la labor notarial. El notario, en pos de cumplir con su función de brindar seguridad jurídica, ha logrado el acercamiento entre las partes.

Ahora bien, si hablamos de la certificación de una firma de un documento, ésta deberá de realizarse en presencia del notario, verificándose sus identidades y debiéndole constar indubitablemente la autenticidad de las firmas, ello conforme a lo suscrito en el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049.

Actualmente, al certificar las firmas de un contrato privado de arrendamiento o de compra-venta, a vista del artículo mencionado líneas arriba, no se pide mayor requisito más que la comprobación de la identidad. He aquí el problema principal al que se abarcara, puesto que son muchas las responsabilidades al que se somete el notario en el caso que el titular del predio que se indica en el contrato no lo sea. En este caso, de certificarse la firma de dicho documento se vulneraría también los derechos del verdadero propietario.

La falta de precisión del artículo respecto de este punto, hace que se vulnere los derechos del titular, para evitarse ello se debe acreditar la titularidad mediante el título de propiedad o, en su defecto, la copia literal emitida por la SUNARP que refleja la inscripción del predio.

Partiendo del presupuesto de que, para certificar la firma de cualquier tipo de documento, solo es necesario corroborar la identidad del firmante, respecto de contratos privados de bienes inmueble esta noción es muy vaga y austera, ya que no solicita como requisito ningún otro documento que certifique o demuestre que es propietario de dicho inmueble.

Ante dicho problema, es menester que se implemente dentro del artículo N° 106 del decreto legislativo N° 1049, que en caso de certificación de firmas de un contrato privado de compra-venta o de arrendamiento la acreditación de la titularidad mediante títulos de propiedad o, en su defecto, de copias literales emitidas por la SUNARP. Con ello, se salvaguardará los derechos de los propietarios y se omitiría de responsabilidad al notario dador de fé.

## 1.2. MARCO TEÓRICO

### MARCO REFERENCIAL (TRABAJOS PREVIOS)

La obtención de conocimientos que anteceden al tema de investigación elegida, se consigue luego de proponer una verificación de trabajos que se encuentren en relación al tema predilecto; consecuentemente, dicho resultado coadyuvará a percibir el nivel de conocimientos que se han obtenido y así abordar ideas diferentes, en síntesis, es la revisión de tesis y/o revistas jurídicas tanto nacionales como internacionales que darán como resultado ciertos datos útiles para la investigación. Soto (2015, p. 16)

Dicho esto, en la presente investigación, se realizará la recolección de tesis en materia notarial, las cuales ayudaran a dar una nueva interpretación.

#### **Antecedentes Nacionales**

**Araneda** (2015) investigó sobre “*La Función Pública Notarial y la Seguridad Jurídica Respecto de la Contratación Electrónica en el Perú*”. El objetivo general fue determinar en qué forma la función pública notarial salvaguarda y garantiza la seguridad jurídica en los contratos electrónicos en el país. (p. 10). La investigación fue de tipo básica o sustantiva, y por su profundidad descriptiva - explicativa. Los métodos de análisis utilizados son los lógicos como el deductivo, inductivo, analítico, sintético y estadístico; y los jurídicos como el doctrinario, el exegético, interpretativo y comparativo. La técnica utilizada fue la entrevista. Los instrumentos utilizados fueron las fotocopias y el internet. Concluyó que:

Que, la única garantía de la seguridad pública es la función pública notarial, en lo que respecta a los “contratos electrónicos”, dado que la implementación de mecanismos digitales que faciliten la certificación, la identidad o participación de las partes de un contrato, permitirían la modernización, celeridad y confianza por parte de los ciudadanos del servicio notarial.

Por otro lado, la función notarial se concentra básicamente en que el notario es aquel que da fe a los instrumentos celebrados ante él, asimismo, se dan trámite a los asuntos no

contenciosos indicados por la normativa. Todo ello, es producto de las adecuaciones funcionales, las cuales dieron como resultado ser reconocido por la doctrina y las instancias máximas.

**Paucar** (2017) investigó sobre “*Inscripción Constitutiva y Seguridad Jurídica de la Propiedad Inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017*”. El objetivo general fue determinar si la inscripción constitutiva salvaguarda la seguridad jurídica en la transferencia de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco. (p. 10). La investigación fue de tipo básica o dogmática, tuvo un enfoque mixto de diseño no experimental en su variante: cuasi experimental simple. Los métodos de análisis utilizados son el descriptivo – explicativo. Las técnicas utilizadas fueron el fichaje, los análisis de documentos, entrevistas y encuestas. El instrumento que se utilizó fue la ficha de análisis, textuales, de entrevista y de encuesta. Concluyó que actualmente la inscripción constitutiva si garantiza la seguridad jurídica en los casos de transferencia de propiedad de bienes inmuebles. Además, que de darse lo contrario a la inscripción de dicha transferencia, se genera póstumamente, conflictos judiciales, otorgándosele a la parte que ha logrado inscribir el inmueble un mejor derecho como el otorgamiento de escritura pública (p. 90).

**Chávez** (2013) investigó sobre “*Principales Características del Sistema Jurídico Legal Actual de Transmisión de la Propiedad Inmueble a Título Oneroso en el Perú*”. El objetivo general fue determinar las principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de propiedad inmueble a título oneroso. (p. 22). La investigación fue de tipo básica o sustantiva, tuvo un enfoque cualitativo y diseño no experimental. La información se extrajo mediante la interpretación de la legislación y análisis referencial de jurisprudencia. Los métodos de análisis utilizados son el analítico y deductivo. La técnica utilizada fue el análisis documental. El instrumento que se utilizó fue la hoja de ruta. Concluyó que:

Que, se evidencia que el sistema actual de transmisión de bienes raíces por compraventa en el Perú, no solo es consensual, sino se aplica como un sistema formal y documental la cual tiene como base acuerdos únicos. Lo cual evidencia la importancia del valor probatorio del registro del título, siendo fundamental para dar solución a los conflictos por consentimiento de acreedores. (p. 125).

Asimismo, se infiere que la inscripción registral transferible de bienes inmuebles es un procedimiento obligatorio para todos los compradores. dicho esto, si bien es cierto, no se encuentra regulado como un requisito previo fundamental para la transferencia de una licencia de funcionamiento, pero en la práctica es una forma de prueba en la medida en que se trata de un acto poscontractual. No tiene suficiente evidencia para probarlo en una instancia judicial. (p. 125).

Os principios de solución jurídica del concurso de acreedores, prioridad registral y ejecución registral brindan seguridad jurídica al adquirente. El comprador se encarga de registrar su propiedad y registrar los derechos de propiedad adquiridos. Sin embargo, no existe una disposición legal sobre la forma de prueba en el contrato de compra, lo que crea un alto nivel de inseguridad jurídica para los compradores que no siguen este procedimiento. Se debe tener en cuenta que esta omisión se debe a diversos factores de carácter social, económico o jurídico. (p. 126).

### **Antecedentes Internacionales**

**Reyes** (2002) investigó sobre “*La firma electrónica y las entidades de certificación*”. El objetivo general fue el planteamiento de una reforma al código de comercio de México, en razón a la certificación de la firma y a las entidades de servicios de certificación. (p. 15). La investigación fue del tipo básica – aplicada y tuvo un enfoque cualitativo. La información se recolectó en la legislación mexicana y la doctrina nacional e internacional. Quien concluyó que:

[...] En cuanto a la firma es importante destacar que su función más importante es la de ser el instrumento por medio del cual el firmante expresa su voluntad, es la exteriorización de la declaración de voluntad de una persona. Esta exteriorización de la declaración de voluntad puede hacerse por medios electrónicos, siempre que legalmente se atribuya al firmante, es aquí donde cobra fuerza la función identificativa de la misma, para dar certeza de que es él y no un tercero quien asume la obligación. (p. 310).

**Contreras** (2009) investigó sobre “*LA FIRMA ELECTRÓNICA Y LA FUNCIÓN NOTARIAL EN JALISCO: Homologación Federal y Estatal*”. El objetivo general fue el demostrar que la ley vigente acerca de la firma electrónica certificada en el estado de Jalisco y sus municipios carece de aplicación. (p. 13). La investigación fue de tipo básica o sustantiva. La información se obtuvo de las normas jurídicas aplicadas y leyes correlacionadas (historia de su establecimiento, interpretación y aplicación efectiva de estas). Los métodos de análisis utilizados son el descriptivo, explorativo, el comparativo, el proyectivo y el analítico. La técnica utilizada fue el análisis documental. Quien concluyó que:

[...] El Derecho tiene que seguir innovándose para dar soluciones a los nuevos esquemas cambiantes y no quedarse con las instituciones obsoletas y específicamente la función notarial la cual se encuentra innovando paulatinamente en el esquema de sociedad digital para dar paso a una nueva generación de actividades y procesos sistematizados trascendiendo del papel al documento digital. (p. 129).

[...] En ese sentido se debe de instituir al Notario Público como Autoridad Certificadora de manera Automática, dando un tiempo prorrogable para cumplir con los requisitos de ley y contar con los medios tecnológicos idóneos, lo anterior en virtud de la investidura que este ostenta como fedatario público de origen (p. 129).

## **TEORÍAS RELACIONADAS AL TEMA**

En esta parte de la investigación se describirá los elementos teóricos de diferentes fuentes informativas, los cuales servirán como apoyo para la presente investigación. Es en este sentido, que Méndez considera que esta investigación se debe relacionar no solo al tema de investigación, sino, a las variables y problema de estudio, apartándose así, de la idea de ser solo la copia de diferentes autores. (2001; pág. 113).

## **MARCO HISTÓRICO**



El derecho Notarial en el Perú, desde la emancipación de España, según Torres (29 de octubre 2010), se puede observar que la implementación en la normativa nacional tuvo cierta incidencia respecto de la atribución de funciones. En el código civil de 1852, se puede denotar la existencia de cuatro tipos de escribanos, que es así como se le llamaba en aquel tiempo, los cuales eran los siguientes: Escribanos de Cámara en las Cortes, Escribanos Públicos (Notarios Públicos), Escribanos del Estado (Secretarios de Juzgado) y, por último, el Escribano Diligenciero. Ahora bien, abarcándonos al artículo 228 del código mencionado líneas arriba, en dicho articulado se menciona las funciones que estos, los Escribanos Públicos, tenían; las funciones eran el extender escrituras públicas conforme a las minutas, archivarlas y formar libros, manifestar las escrituras y también, en referencia a los testamentos, estos no tenían que ser exhibidos mientras el testador este con vida.

Ya en el siglo xx, exactamente en el año de 1911, se aprobó la primera ley del notariado en el Perú, el cual era la Ley 1510, ello significó un gran avance jurídico puesto que se desligó del Código Civil para convertirse en un tema jurídico independiente además de ser estudiado de esa forma también.

Posteriormente, se expidió la Ley 26002, que viene a ser la segunda Ley del Notariado. Los cambios realizados en esta Ley modificada fueron respecto a los testigos notariales, ello fue una gran novedad en aquel tiempo, no solo por su extensión sino por las disposiciones que se encontraban más detalladas, sin embargo, al igual que la primera Ley, esta no tenía tampoco un Reglamento.

En los últimos años, se ha logrado visualizar el congestionamiento respecto de las demandas entrantes que tiene el Poder Judicial, en razón a ello es que se hizo la Ley de Competencia Notarial, la cual aliviana la carga procesal que tenía la entidad estatal respecto de ciertos procesos no contenciosos, es así, que se le delegó a la competencia notarial los procesos de divorcio, unión de hecho y convocatoria de asamblea. Al pasar del tiempo, la mayoría de procesos no contenciosos pasaron también a ser competencia notarial como una alternativa de solución. {mensaje del blog}. Recuperado de [https://www.monografias.com/usuario/perfiles/fernando\\_jesus\\_torres\\_manrique\\_2/monografias](https://www.monografias.com/usuario/perfiles/fernando_jesus_torres_manrique_2/monografias).

A la fecha, las Notarías se han dedicado a dar solución a la mayoría de controversias contractuales y en temas no contenciosos.

En referencia al artículo N° 106 del actual Decreto Legislativo N° 1049, que es la Ley Notarial, la certificación de las firmas, a lo largo del tiempo no ha sufrido mayor variación, quedándose tan solo en verificar las identidades de las partes en cualquier tipo de documento o contrato.

## **MARCO FILOSÓFICO**

La función notarial en todo el territorio sudamericano tiene los mismos límites de ejercer su función. Ello acorde a la Unión Internacional, en la que indica que todas las Notarías son conferidas para dar autenticidad a los distintos documentos que estén en su despacho, así también, el Notario deberá de asesorar y aconsejar acorde a la ley, de los servicios que puede realizar. Se debe entender que el Notario es un profesional del derecho que tiene a su cargo una función pública.

Otra de las características de los Notarios a nivel latinoamericano es que deben ser imparciales e independientes, abarcándose inclusive hasta las materias no contenciosas, brindando así a la población una seguridad jurídica única. Pudiendo así realizar una práctica importante para los ciudadanos a fin de poder dar solución a los problemas de forma rápida y evitando ir a litigio.

Ahora bien, en los Estados Unidos de Norteamérica, los procedimientos contenciosos son mayores a los de la Unión Europea, ello en razón a las controversias surgidas de los contratos privados.

Según el Consejo Permanente de la Unión Internacional, en su Título II – Principios, infiere acerca de los documentos notariales que estos serán autenticados cuando se confirme su autoría, fecha, firmas y contenido. Además, que estos deben ser conservados y ordenados cronológicamente por el Notario.

El Notario en cualquier lugar del mundo debe actuar diligentemente y conforme a ley, pudiendo interpretar la voluntad de las partes en el documento que va a redactar, verificando así, que dicha voluntad este adecuada a las exigencias legales. Dando fe a todo el acto realizados en su presencia.

Además, indica en su artículo N° 6 que el Notario es el único responsable de la redacción de los documentos y de los que certifique. Asumiendo así una responsabilidad personal, ello referido al poder jurídico que se le ha otorgado, e ilimitada y simultáneamente una responsabilidad penal, civil y disciplinaria.

Se acota finalmente, que los Notarios al expedir los documentos certificados, cualquiera que sea, gozan de una doble presunción de legalidad y, respecto al contenido, su exactitud, siendo así que no se puede de contradecir más que por la vía judicial. Es por ello la importante función notarial no solo en el Perú sino en todo el mundo.

## **MARCO TEMÁTICO**

### **EL NOTARIO**

Según el Artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049, refiere que el Notario es un profesional del derecho quien esta investido de la facultad para dar fe de actos y contratos que se celebre en su presencia. Entonces, es cuando formaliza esa voluntad, redacta y da autenticidad a los instrumentos, de los cuales conserva los originales y emite los partes correspondientes. La función de los Notarios también comprende la constatación de los hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos según la ley de la materia.

Cabe mencionar, que según el artículo 4 del Decreto Supremo 10-2010-JUS hace el agregado que es delegado por el estado de hacer función pública sin ser Funcionario Público.

El Notario, además, es uno de los profesionales cercanos e imparciales que ayudan a asesorar y garantizar que los actos que decidamos realizar, ya sea un contrato o negocio, este más próximo a la legalidad. Éste, además, da seguridad y legitimidad al estado como a los particulares.

Debemos indicar que, el Notario, es:

1. Garantía de legalidad y seguridad, respecto de que los contratos, declaraciones o negocios que se realicen con ajuste a la ley y sea inatacable. Ejemplo de ello es la Escritura Pública puesto de que nadie pone en duda su veracidad, en los casos se lleve ante los tribunales de justicia.
2. Tranquilidad, ya que el firmar ante un Notario, hace que los firmantes de un contrato o negocio, se sientan tranquilos que su acto es definitivo, eficaz e inamovible.
3. Un personal altamente calificado, puesto que para ser Notario se exigen estudios profundos e intensos acompañados de una selección dura y objetiva. Además, que deben actualizarse constantemente en sus conocimientos, ya sea, de ámbito nacional como internacional.
4. Cercanía, todos se encuentran debidamente distribuidos, dando factibilidad al escoger.
5. Modernidad, se adelantan y previenen nuevos requerimientos sociales adaptando sus funciones de forma permanente ante la inclemencia de cualquier innovación.
6. Independencia, ya que se encuentran únicamente condicionados por las leyes.
7. Eficiencia, ya que evita mayor gasto a los costes sociales y económicos que se pudiesen presentar sin su intervención. El notariado (16 de enero del 2015) {mensaje del blog}. Recuperado de <http://elnotariado.com/>

## **LA FUNCIÓN NOTARIAL**

Actualmente, la mayoría de los procesos y trámites se realizan en las notarías, sin embargo, no ha sido implementado dentro del Derecho Peruano, el cual ha traído no solo su descuido, sino la falta de capacitación de los mismos, que conlleva a un enfrentamiento de autoridades.

Cabe mencionar que, para la doctrina, los autores concuerdan solo con un aspecto

fundamental sobre la función notarial, y es que se configura un conjunto de actividades. No indicando los autores la idea de acciones que realiza el Notario respecto de su función, puesto que sostienen y discrepan que las actividades del notario son diferentes.

Estos precisan que la función notarial son los actos que el Notario práctica, aunque sean de diversa naturaleza y, además, que dicha actividad se da en cumplimiento de lo que señala la ley, es decir, el Decreto Legislativo N° 1049:

- Recepcionar o indagar la voluntad de las partes.
- Redactar lo que se va a convertir en instrumento público, con diligente constatación de los hechos previamente realizados por el Notario.
- Asesorar a las partes y con dicha información, dar forma jurídica a la voluntad
- Autorizar y conservar el instrumento público, con el fin de hacerse conocido a pesar de que el tiempo transcurrido haya sido prolongado.
- Expedir las copias del instrumento a fin de acreditar su contenido y existencia.

## **PRINCIPIOS QUE REGULAN LA FUNCIÓN NOTARIAL**

Entre estos tenemos:

- a. Autonomía, el cual es conducida y organizada por el Notario titular de forma independiente, enmarcadas por las leyes.
- b. Intervención personal, ya que su puesto es indelegable e intransferible.
- c. Imparcialidad, en la que debe conservar la equidad y probidad para determinar con exactitud la certeza real del objeto de la consulta notarial.
- d. Exclusividad, indica el desenvolvimiento libre de cada Notaria. Torres (2013, p. 4)

También podemos indicar que la función notarial es la actividad que realiza el Notario como también la facultad de iniciar la actividad del notario.

## **CONCEPTO DE CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE FIRMAS**

Según Gattari (2012, p. 906) “la certificación notarial de firmas es, pues el instrumento público que, en unidad de acto (para cada caso) legitima las firmas e impresiones digitales, (...) con el fin de ser autenticadas por el oficial público, cuando son puestas ante el por persona de su conocimiento en un documento privado”

## **LAS CERTIFICACIONES**

Para tener un aproximado al significado de la certificación en el contexto notarial, debemos de Acorde al artículo N° 95 del decreto legislativo N°1049, es una certificación:

- **La entrega de cartas notariales:** Respecto de las cartas notariales, la certificación de las mismas, se deberán incluir la dirección del destinatario, acorde a la jurisdicción del notario. Dejándose constancia de las novedades del diligenciamiento en el duplicado a devolver.

- **La expedición de copias certificadas:** esta deberá contener la la parte literal de las actas o demás documentos, que se ubican dentro del libro u hojas sueltas. Los folios, número de firmas y demás necesarios para dar claridad respecto del contenido del mismo, pero liberando al notario de cualquier responsabilidad del contenido u identidad de los mencionados en dichos documentos.

- **La certificación de firmas:** El dador de fe certificara las firmas siempre y cuando hayan sido suscritas en su presencia o l conste de forma indubitable su veracidad. Manifestándose también la liberación del notario acerca del documento dejando constancia de ello, dándose la salvedad de que sea un acto ilícito o contrario a las buenas costumbres.

- **La certificación de reproducciones:** Dentro de la labor notarial de la labor notarial

se encuentra con la legalización de copias en la que se debe corroborar la autenticidad del documento presentado en original, para luego, certificarla y poner, al último de esta, la firma. Si este documento presentado en original presenta ciertos rasgos, este podrá ser rechazado por el notario o lo podrá recibir dejando constancia de lo observado en el original.

- **La certificación de apertura de libros:** En este caso, se dejará constancia en la primera hoja del libro, hoja suelta u otro documento que la ley admita, indicando el número respectivo dado por el notario, el nombre, la denominación o razón social de la entidad, su objeto, número de folios, día y lugar y los respectivos sellos y firma del notario. Cabe indicar que cada folio deberá ser sellado por el notario.

- **La constatación de supervivencia:** Es la verificación que realiza el notario que una persona se encuentra viva. Este es un documento que es de requisito para la obtención de pensiones, jubilación o subsidio, en el que se corrobora que el beneficiario aún vive y que es merecedor de dichos pagos. En muchos casos, es necesario renovar dichos certificados cada año o cada seis meses, según los requerimientos de la entidad competente en el Perú.

- **Otros que determine la ley.**

## **EFFECTOS**

Este acto es un medio probatorio seguro y eficaz, puesto que notario al realizarlo da fe de los acontecidos, la identidad de la persona firmante o del documento realizado.

De todas las certificaciones que pudieran darse dentro de la labor notarial no enfocaremos principalmente a la certificación de las firmas.

## **LA CERTIFICACIÓN DE LAS FIRMAS**

Según Gattari (2012, p. 863) indica que a la certificación de las firmas se anexan dos sujetos que son el certificante y el firmante. El primero debe ser únicamente el notario y el segundo debe ser realizado de manera presencial o por medio de un representante legal.

Asimismo, indica que el objetivo de la certificación es la firma y la impresión dactilar de los sujetos. Gattari (2012, p. 863).

Para Alva M. (15 de setiembre del 2015) Refiere que el notario al momento de la certificación de una firma deberá de corroborar que la misma sea autentica, ello con el uso de medios que le sirvan para dicha labor, según el artículo N° 106 del decreto legislativo N° 1049. {Mensaje en un blog}. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/>.

Entonces se logra divisar que el principal deber del notario acorde al artículo N°106 del decreto legislativo N° 1049, es que, al momento de la certificación de las firmas, el notario solo constata que la firma que insertan en el documento guarda mayor semejanza a la que aparece en su DNI, ocurriendo con ello la condición de fecha cierta, función principal del notario, dándose a partir de la certificación notarial.

Si bien la labor notarial hace que los documentos vistos sean múltiples, el inconveniente de los mismos se radica en que se nieguen a firmar los firmantes y, respecto del mismo documento, lo correspondiente a la fecha y lugar en que se suscribió el mismo. La firma es un requisito imprescindible dentro de un acto privado, partiendo de ello, este documento no existe si no se da esta condición. (Gattari, 2012, p. 821).

Asimismo, “(...) En primer término nos encontramos con la materia propia del reparto autónomo constituida por la expresión libre de la voluntad de las personas, como conducta que alcanza cierto relieve dentro del contexto social, con la firma del sujeto” (Gattari, 2012, p. 822).

Entonces, en razón que todo era realizado dentro de un contexto privado, la necesidad de despejar las dudas que pudieran darse de esta y darse la acreditación de las firmas, del espacio y tiempo, atribución normativa con el que cuenta el notario. (Gattari, 2012, p. 822).

Dicha fe pública que otorga el notario ante los actos que realiza, en el tema de la certificación de firmas, según la normativa, solo ocurre con la comprobación de la identidad.

A la luz del artículo N° 106 del decreto legislativo N° 1049 el cual infiere:



que el notario es quien certifica las firmas de un documento privado, siempre y cuando hayan sido suscritos en su presencia o que le conste indubitablemente la autenticidad de la firma, así como también, la identidad de quienes suscriben los documentos. En los casos en que se hayan realizado por vía indirecta o por comparación simple con el documento de identidad, la certificación será inválida.

Ahora bien, dentro del contexto nacional, el estudio de la realidad del artículo N° 106 del decreto legislativo N° 1049 que indica acerca de la certificación de firmas, refiere únicamente a la comprobación de la identidad de la persona y no a su acreditación de la titularidad al referirse de contratos privados, llámese compra-venta o de arrendamiento, dejando en claro la inseguridad que tiene el titular de los predios, al poder arrebatarle los derechos que tuviese sobre este.

## **FECHA CIERTA**

Dentro del Decreto Legislativo N° 1049, indica en su artículo N° 97 que cuando el Notario autoriza, es decir, legaliza las firmas de un documento, un instrumento extraprotocolar según lo indicado por la ley, está dando fecha cierta al acto, hecho o circunstancia, también da fe de la identidad de las personas y objetos.

Acorde a lo mencionado, cuando el Notario certifique las firmas de un documento, da fecha cierta al acto, también se debe indicar que sirve para cuando exista la multiplicidad de titulares de un derecho, dando seguridad jurídica. Ahora bien, si el Notario omite que antes de legalizar las firmas y de la verificación de la identidad, se le exhiban los documentos que acrediten tal derecho, el Notario estaría infringiendo el derecho de propiedad del ciudadano afectado, y por ser dador de fe, el recaería en responsabilidad, incurriendo, en caso de que el caso llegue a juicio, a que se acerque a da su manifestación del caso.

## **SUJETOS DE LA CERTIFICACIÓN**

- **El firmante**

Gattari (2012) Respecto al firmante, se refiere a las personas quienes tienen la facultad de

realizar dicho acto según la ley, esto quiere decir, capacidad de ejercicio, en ese sentido, hablamos de los mayores de edad. No participando dentro de este supuesto los menores de edad. (pág. 823)

En el caso que se actúe por medio de representantes, el notario calificara el instrumento y legitimará la actuación del representante mediante la correlación de sus facultades que debe tener para dicho acto, en el caso que no tenga dichas facultades se negará la actividad, ello mismo ocurrirá en el caso de las personas jurídicas, salvo que debe justificar la existencia de su sociedad y del cargo que contempla dentro de la misma. (Gattari, 2012, p. 823).

Cuando se tratase de personas naturales, la certificación de firmas, se realizará solo con la comprobación de las identidades, sin embargo, en el caso de personas jurídicas dependiendo del tipo que sea, deberá de demostrar que aún se encuentra en dicho puesto, de que su sociedad existe y que cuenta con las facultades previstas mediante instrumento inscrito.

- **El certificante**

En este punto estamos hablando del notario o, llamado de otra manera, el escribano. Respecto de la definición, ello se dio en el primer congreso del Notario Latino Celebrado en Buenos Aires, Argentina, en 1948, en el que se indicó que el Notario Latino es aquella persona profesional que cumple una función pública, sin ser funcionario, que consta en recepcionar, interpretar y hallar un sentido acorde a ley respecto de la voluntad de los intervinientes que son las partes. Ello será plasmado en el documento que redactara el Notario y, este, le dará autenticidad. Observando minuciosamente dicha conceptualización esta es descriptiva de la función notarial.

Respecto de las funciones que tiene el notario, he aquí una compilación vasta de definiciones sobre la labor del mismo dado por diferentes tratadistas:

- El notario tiene una función pública en la que puede conservar, recibir y dar fe de las actuaciones de las personas.
- El notario es el único que tiene facultades, emitidas por la ley, que puede dar escritos

respecto de los negocios hechos.

- El Notario es un individuo a quien se le otorga características oficiales y públicas, con las que podrá dar fe de los actos.

- Los notarios dentro de las facultades que les inhiere pueden autorizar contratos y ciertos actos. Ello también puede ser presencial.

- Los notarios son aquellos a quienes el estado les ha conferido todas las atribuciones de los funcionarios públicos. Aplican el derecho siempre y cuando este ha sido requerido por las personas jurídicas.

- El notario es aquel que ejerce una función pública, en calidad de ser un profesional de derecho, en la que da veracidad respecto de ciertos actos dados frente a él para la correcta formulación del negocio u acto jurídico, dándoles así legalidad en todos sus sentidos. El notariado (14 de setiembre del 2005) {mensaje del blog}. Recuperado de <http://elnotariado.com/>

## **FÉ DE CONOCER**

Según Villalba en su “autenticación de firmas. Identificación del firmante” (1969, p. 69, “revista del notariado”) distingue tres posibilidades: certificación plena, donde se dan las mismas condiciones que en una escritura pública: conocimiento y presencia.

Las otras son: presencia sin conocimiento directo, que puede alcanzarse con dos testigos o bien por documentos de identidad, la tercera, constituida por la falta de la fe y de conocimiento, en que el notario procede por cotejo, como suelen hacerlo los bancos.

Lo cierto es que, en la práctica, cabe distinguir algunas circunstancias en que se da fe de conocer. Una cosa es de algunas escrituras en que las partes se hallan por más tiempo en contacto por el notario, aun cuando se diferencia una compraventa de un poder, y otra es la de certificación de firmas, totalmente transitoria y que debe emitirse *in contiendi*, en el tiempo en que se llenan breves fórmulas.

## **FIRMA DEL REQUIRENTE**

Para Gattari la firma la que se plasma en representación de los datos básicos de las persona, llámese en ese sentido el nombre y apellido, realizada con el propio puño y letra del mismo. La firma, a corde al documento en el que se plasmara, tiene distinto efecto, una firma dentro de un contrato privado no tiene el mismo efecto que la realizada en una escritura pública. Ella también es representativa de consentimiento o conformidad con lo establecido en el documento realizado por el notario. (2012, p 866)

## **CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

“Solo el reconocimiento judicial de la firma conlleva el reconocimiento del cuerpo del instrumento. Aunque admitida equivalencia en el reconocimiento ante notario, es fundamental distinguir el acertamiento de la firma en su individualidad física, atribuida a persona determinada (objeto de la certificación notarial como hecho autónomo) del reconocimiento de la firma que en su función declarativa (asunción de paternidad del documento y valor entre las partes de su contenido). La certificación notarial de firmas es instrumento público en sí misma, pero no espere autenticidad al documento privado”.Gattari (2012, p 870)

## **LA ACREDITACIÓN DE TITULARIDAD**

### **Los derechos reales**

Según García (2007, pág. 117) refiere que el derecho real se liga estrechamente al uso de una cosa de manera inmediata, trayendo la idea de que, sobre dicha cosa, ya sea total o parcial, ha surgido un sentido de pertenencia. Ello también involucra a lo que surge a partir del mismo que son las servidumbres o el usufructo.

Muñoz (2010), también indica que el derecho real es un poder jurídico que se ejerce o avoca a ciertas cosas o, inclusive, personas con un único fin que es el de aprovecharse, en un

sentido totalitario o parcial de las facultades de las mismas, teniendo como única observación la característica de ser oponible (pág. 31).

A partir de este punto podemos indicar la categorización de los derechos reales:

- Posesión
- Propiedad
- Servidumbre
- Usufructo
- Habitación
- Prenda
- Hipoteca
- Anticresis

Siendo la Propiedad una de las materias de esta investigación debemos inferir que:

Avendaño (1984, pág. 104), refiere acerca del derecho de propiedad que, en lo que corresponde a sus características, están son las que lo delimitan de tal manera que lo convierten en uno de los derechos reales más complejos, es así que la doctrina señala cuatro caracteres: es un derecho real, un derecho exclusivo, un derecho absoluto y un derecho perpetuo. Respecto del derecho real, confiere una relación directa e inmediata con el objeto, así como también confiere preferencia y persecución sobre la cosa. Cuando se refiere al derecho exclusivo, mediante ésta se excluye a todos de la propiedad del bien. El derecho absoluto, es donde al titular de la propiedad se le otorga todas las atribuciones y facultades posibles sobre el bien. Finalmente, el derecho perpetuo, infiere que únicamente la propiedad se extingue al desaparecer o al ser abandonado por su titular, es decir, el titular no ha realizado uso alguno sobre el bien.

Albaladejo (1977, pág. 244) indica que el derecho de propiedad tiene un poder unitario, puesto de que se otorga sobre cierta cosa la facultad de dominación, quedando en claro que ello solo es una manifestación. Estas facultades (usar, disfrutar, modificar y excluir), muy a parte del derecho real que se ejerce sobre determinado bien, son la manera de detallar los alcances del poder del propietario.

Para Alva Matteucci (3 de marzo del 2015) la determinación del derecho de propiedad se ha dado primero en aplicación del derecho natural, luego, se dio la aplicación del derecho civil. {Mensaje en un blog}. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2015/03/03/la-posesi-n-y-la-propiedad-en-el-impuesto-predial-alcances-y-dificultades/>

En razón al surgimiento de la aplicación del derecho natural y póstumamente del derecho civil, las Instituciones de Justiniano (1847, tomado de M. Ortolan, Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano) refirieron al respecto que:

[...] Las cosas llegan a ser propiedad de los particulares, de muchas maneras. En efecto, se adquiere el dominio, o por derecho natural, llamado, como hemos dicho, derecho de gentes, o por el derecho civil. Para mayor comodidad, es preciso exponer antes el derecho más antiguo, y éste es evidentemente el derecho natural, que nació con la naturaleza de las cosas, con los mismos hombres, mientras que los derechos civiles sólo tuvieron origen cuando empezaron a fundarse ciudades, crearse magistrados y escribirse leyes [...].(pág. 36)

## **LA PROPIEDAD**

Acorde a nuestro Código Civil en su Artículo 923, la define, por su contenido jurídico, como aquel poder jurídico el cual hace que se permita disponer, disfrutar, usar y reivindicar respecto de un bien, todo ello dentro de los cánones de la ley y en armonía con el interés social.

Según la definición de nuestro Código Civil sobre propiedad, hace referencia a que se tiene sobre un bien las suficientes facultades como para tener el completo poder del mismo, además este poder tiene que ejercerse dentro de los parámetros del interés social y de la ley. Ello hará que este poder que se tiene no pueda trasgredir el derecho de otros.

Según Avendaño (2003; pág. 187-188), indica que usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada en él. Usa la casa quien hace vivencia en ella.

Disfrutar es recibir los frutos que origine el bien, hablando de un aprovechamiento económico. Cuando hablamos de frutos se debe resaltar que estos son productos de los bienes, conservando su originalidad, ejemplo de ello son las restas, las utilidades, etc. Existen diferentes frutos como los naturales los cuales son causados sin la intervención humana; los frutos industriales, donde la intervención del hombre es crucial; y los frutos civiles los cuales tienen como origen el establecimiento de una relación jurídica, llámese en ese sentido el contrato.

Por otro lado, Disponer es prescindir o deshacerse del bien de una forma física o jurídica. El disponer puede ser la enajenación de bien, darlo en hipoteca, destruirlo o simplemente abandonarlo; enteramente es tener la facultad de transferir la propiedad sin embargo cabe resaltar que esto no deriva exclusivamente del Derecho de Propiedad, sino de una relación que se tiene de pertenencia o titularidad.

Por último, la Reivindicación el cual faculta a ejercer la persecutoriedad, el cual se realiza cuando exista amenaza o cierta agresión al derecho de propiedad o cuando se dude la titularidad. Este ejercicio goza todo titular que tenga algún derecho real respecto de un bien. En este sentido podrían hacer uso de este ejercicio el poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, etc.

Existe una discrepancia entre los atributos clásicos de la propiedad y la doctrina nacional, por ejemplo, para Escobar (1996, pág. 117), refiere que el Derecho de propiedad es de contenido extenso el cual da pie a que el titular del bien tenga un gran abordaje en la aplicación de ciertos comportamientos a efectuar sobre éste. Al ser estas facultades tan amplias, solo mediante un proceso de abstracción se pueden agrupar y concentrar en facultades específicas. Acorde a esta premisa, se puede deducir que solamente forman parte del contenido del derecho de propiedad las facultades de: usar, disfrutar y modificar la cosa.

Según Torres (1987, pág. 49) Cuando se ha de formar un sistema de Derecho de propiedad, este debe cumplir con tres características puntuales para que pueda ejercer sus funciones, estas son:

- **Universalidad:** todos los recursos deben estar en la posesión de alguien, dicho de otro modo, este consumo real debe quedar bajo un Derecho de propiedad. Contrario a esto sería cuando el recurso fuera tan abundante que su consumo no tuviera restricción, ejemplo de ello sería el aire.

- **Exclusividad:** el consumo realizado sobre el bien debe garantizar jurídicamente la exclusión de uso de los demás. En este sentido, el Derecho de propiedad que se tiene del bien aparecerá solo cuando los costos de lograr su uso exclusivo van a generar y serán compensados con los beneficios que el mismo uso genera.

- **Transferibilidad:** este intercambio de recursos, básicamente, debe ser voluntario, además deben de pasar de sus usos menos a los más valiosos.

Respecto de los sujetos de toda Relación Jurídica, indica Diez-Picazo (1979), que son siempre las personas entre quienes se establece la relación que hace que ésta se trabee o se establezca. Ello siempre debe involucrar una situación en la que se encuentran dos o más personas. La idea de que en esta situación se involucren lugares, cosas, etc., es inadmisibles. (pág. 49).

## TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO

Al hablar de Derechos Reales o de Transmisión de propiedad Inmueble, no se puede omitir el explicar la importancia de la teoría del título y el modo, puesto que son legados del derecho romano además que muchos sistemas jurídicos adoptaron dicha teoría.

El Título, dentro del fundamento jurídico, es aquel acto que establece la voluntad de enajenación del derecho. Por otro lado, el Modo refiere a la realización efectiva de la enajenación por el transmitente, es decir, la adquisición para el adquirente. Albaladejo (1977, pág. 138-139).

Cuando hacemos referencia al Título y al Modo debemos tener en cuenta que ambos guardan una relación de existencia, puesto que el Modo no puede realizarse sin antes el Título no se haya producido y viceversa. Ejemplo de ello es que no hará entrega de un bien sin antes no



se haya realizado el contrato de compra-venta, si, aun así, el bien ha sido entregado, sólo se adquirirá la posesión mas no se convertirá en dueño del mismo.

Picazo (1983, pág. 648-649), hace referencia a que la tradición no sirve ni es suficiente para la transmisión de dominio, ya que en si la entrega o transmisión de un bien, es en sí, un acto incoloro y ambiguo, en razón a ello, la única forma para realizar la enajenación es mediante un Negocio Jurídico, el cual otorga legalidad y justifica la transmisión.

Cuando se habla del Título, se infiere que este fluye de la obligación de enajenar un inmueble determinado y también el Modo de cómo se realizara dicha transferencia. Es también la fuente o causa jurídica del contrato donde se desdobra una obligación y el Modo viene a ser la consecuencia, es decir, la transferencia de la propiedad.

Al referirnos al proceso adquisitivo, según Albaladejo (1987, pág. 138-139), debemos tener en cuenta que este se produce en dos etapas. La primera es cuando recae, en el futuro adquirente, un derecho de crédito, este consiste en que el futuro transmitente le otorga el derecho real del bien. Esto es el campo del Derecho de Obligaciones, esto es, una parte puede exigir y la otra parte realizar una prestación. La etapa segunda refiere a que la otra parte, llámese enajenante, cumpla con su obligación de realizar el modo o acto de transferencia del referido derecho.

Ahora bien, para el Dr. La Puente (1999, pág. 23-24), para la doctrina peruana el derecho adquisitivo se encuentra dividido en dos sectores:

- Hace referencia a que, dentro del sistema peruano de adquisición de un bien, propiedad, ésta se encuentra articulado dentro de la aplicación de la teoría del Título y el Modo en lo que respecta a bienes muebles, dirigiéndonos a bienes inmuebles, con la aplicación de la transmisión solo *consensus*.
- El otro sector indica que, para ambos casos, sean bienes muebles como inmuebles, debe utilizarse la teoría del Título y el Modo.

Respecto de los bienes muebles, se va a indicar la posibilidad de la celebración del contrato, sin embargo, ello es totalmente diferente cuando se refiere a los bienes inmuebles, puesto que esto se realiza en dos momentos: uno es cuando nos referimos al Título, el cual genera el efecto obligatorio, y el otro es el Modo, el cual viene a ser la transferencia de la propiedad. Sin embargo, se debe resaltar que no es necesario que el vendedor sea propietario para la suscripción del título, mas, si deberá serlo cuando se realice la tradición. Todo ello según Beltrán (1990, pág. 6).

Dentro de Derecho Romano existía un gran estrecho que separaba el Título del Modo, así ilustra el Doctor Forno (1993, pág. 79). El Título era una especie de justificación jurídica en la que se podía dar una sustentación respecto del emplazamiento patrimonial, mientras que el Modo, por su parte, era un mecanismo que podía producir dicho emplazamiento.

## **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

El contrato de arrendamiento en nuestro país es actualmente el más común. Este tipo de contratos viene de su inclusión en el código civil del año 1936 donde se le comparaba con el contrato de locación-conducción de cosas. En el código civil actual, se diferencia en la denominación y tratamiento distinto, así como la ampliación de ámbito de aplicación y se le aleja a de la cesión de uso, como se avistaba en el código derogado.

Además, se acota que, se hace el cambio de denominación del contrato, esto es que antes se llamaba locación-conducción de cosas y ahora al término que todos conocemos: arrendamiento. Ello en seguimiento a los modelos italianos del Código Civil y de la República de Bolivia.

Siguiendo la ilación de los cambios, también se debe indicar que los sujetos del contrato dentro del Código Civil, designa quien se obligará a ceder el uso del bien, a este se le llamo arrendador, por otro lado, el sujeto que estará obligado a abonar la renta se le denomino arrendador. En referencia a la sistemática, en el antiguo código solo se le nombro en un solo título, más en el actual, lo subdividieron en capítulos, a fin de que pueda dar facilidad en la comprensión, para el ciudadano, del texto y su sencilla ubicación de las normas que la conforman.

Además, se debe indicar que la normativa vigente desvincula en todos sus extremos del arrendamiento agrario, puesto que esta tiene su propia ley especial y tratamiento.

Otro de los cambios de la normativa es que dentro de los contratos de arrendamiento ya que el arrendatario pasa a ser poseedor, en la regulación se deja de normar a lo que respecta a las mejoras, el cual pasa a ser tratado dentro del Capítulo Quinto del Libro de Derechos Reales. Revista de derecho Themis (1994, pág. 197)

## **DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

En las palabras de Gómez (2001, pág. 130) el cual infiere que el contrato de arrendamiento o según su denominación originaria en latín como *locatio-conductio*, viene a ser un contrato donde las partes, tanto, el arrendador, quien es el que cede el uso y el goce del bien, y arrendatario, el que se obliga al pago por la cesión de uso, llegan a voluntad a hacer ese acto de cesión de uso.

En referencia a la legislación alemana, esta diferencia el arrendamiento de uso del uso y disfrute, señalándolo así Gómez, citando a Enneccerus, quien indica que este el primer contrato solamente otorga un uso sobre el bien y el segundo contrato no solo otorga el uso sino el goce de los frutos que pueda dar el bien. (2001, pág. 190).

Según el Artículo 1666 del Código Civil indica que “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

En razón a ello se debe indicar los elementos que la componen, lo cuales son:

### **Contrato Consensual**

Dentro del contrato de arrendamiento hay la existencia de un carácter consensual, ya que logra su perfeccionamiento con el acuerdo de voluntades, esto origina que ambas partes se obliguen una con la otra sin el pre requisito, como es en los contratos de naturaleza real, la entrega del bien.

Entonces, este tipo de contrato ha de perfeccionarse cuando ambas partes manifiesten su voluntad, ello es cuando el arrendador cede el bien a cambio de una retribución onerosa, es cuando el arrendatario, al aceptar, debe de abonarle el pago.

### **Contrato Informal**

Al no entrar en nulidad u observancia respecto de alguna formalidad del contrato, no es considerado un contrato solemne. De forma que los sujetos del contrato tienen la plena libertad de establecer la forma en que desean que se el contrato de cualquier clase de bienes.

### **Contrato con Prestaciones Recíprocas**

Es llamado así, puesto que crea obligaciones a cargo de ambas partes. Al inicio, el arrendador es deudor puesto debe entregar el bien para ceder temporalmente su uso; paralelamente, el arrendatario es deudor del pago de la merced conductiva por el uso del bien. Es aquí cuando la reciprocidad entre las partes no solo se manifiesta con la existencia de prestaciones sino también, en la vinculación que existe entre ellas, es así que hay calidad de prestación y también en la contraprestación.

### **Contrato Oneroso**

Al igual que un contrato de Compraventa, el arrendamiento también es oneroso ya que va a significar el pago de una renta por la cesión de uso de un determinado bien. Al ser oneroso implica una serie de ventajas y sacrificios entre ambas partes.

### **Contrato Conmutativo**

Es conmutativo ya que las partes desde la concepción y aceptación del contrato están en condiciones de conocer con la mayor certeza las ventajas que le puede traer la celebración de dicho contrato. Revista de derecho Themis (1994, pág. 180)

## **COSAS SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO**

Los bienes susceptibles a arrendarse son las cosas corporales e incorporales, los cuales deben tener la particularidad de utilizarse sin consumirse, como son:

- Corporales: las cuales son percibidas por los sentidos y existen como por ejemplo una casa.
- Incorporales: este tipo de bien consisten en menos derechos como por ejemplo la servidumbre y los créditos.

Se debe tener en cuenta que, para realizar un contrato de arrendamiento, este debe de realizarse sobre un bien que exista. Al momento del perfeccionamiento del contrato esta ya debe de existir para que el arrendatario lo pueda usar y disfrutar, o al menos exista la promesa de su existencia. Si se omite esto póstumamente dicho contrato se volverá nulo o inexistente. Castro (4 de marzo del 2016) {mensaje del blog}. Recuperado de <http://jorgeluiscastrovillacortaabogados.blogspot.com/2016/03/el-arrendamiento-en-el-peru.html>

### **¿QUIÉN PUEDE DAR EN ARRENDAMIENTO?**

A la luz del artículo N° 1667 del C.C. el cual afirma que puede dar en arrendamiento cuando se tenga la facultad suficiente de los bienes que se administra.

La norma es clara, la persona que va a arrendar debe tener las facultades, es decir, el derecho de propiedad, sobre los bienes, de no serlo, el contrato en si se volvería nulo, ya que no se puede disfrutar de un bien sin tener la respectiva autorización.

A este postulado también se agrega a los menores que se encuentran facultados por ley o por encontrarse casados, y los padres de los menores que ejerzan la patria potestad necesitando la autorización judicial, pudiendo arrendar solo por un determinado tiempo.

### **¿QUIÉNES NO PUEDEN ARRENDAR?**

Acorde a la ley, en su artículo N° 1668 del C.C., no pueden tomar en arrendamiento:

- el propio administrador

-los impedidos por ley

Respecto a las limitaciones para tomar en arrendamiento, estas son inexistentes. Cuando se tiene la suficiente capacidad la persona puede obligarse, si la ley indica lo contrario, entonces se debe de acatar su negativa.

Los contratos de arrendamiento, dan seguridad a ambas partes, tanto al arrendador como al arrendatario. Dicho contrato muchas veces es legalizado para dar seguridad jurídica, sin embargo, por el hecho de ser común, no significa que no sea importante jurídicamente. Si el Notario no verifica que, el que se manifiesta ser propietario del inmueble, lo acredite, podría recaer en responsabilidad y dañar el derecho de propiedad del titular.

## **COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**

La compraventa, al igual que otro tipo de contratos, se perfecciona con el consentimiento de las partes, lo que hace que no necesite ni documento privado o público.

Debemos mencionar también que en este tipo de contratos las partes se obligan a pagar un precio y entregar una cosa, esto existe a partir del momento en que las partes se comprometen a pagar y entregar el bien. Lo que respecta a cómo es que debe realizarse este pago y entrega lo regula el código civil. Rosales (10 de marzo del 2014) {mensaje del blog}. Recuperado de <https://www.notariofranciscorosales.com/>

Según el artículo 1529 del código civil indica que el contrato de compraventa es la obligación por parte del vendedor a transferir la propiedad al comprador, y este a pagar el precio del inmueble.

Para Northcote (15 de enero del 2009), se entiende entonces que el contrato de compraventa contiene dos obligaciones principales. Una de transferir la propiedad y la otra de pagar. Es así que los elementos característicos de la compraventa son:

## **Transferencia de Propiedad**

Respecto del derecho de propiedad le confiere a su titular una serie de derechos sobre el bien inmueble, como son el uso, disfrute y disposición. Cuando se celebra la transferencia del bien inmueble, el antiguo dueño pierde todos los derechos que tenía sobre el bien.

Ahora bien, respecto del precio de venta, según la ley este no es prescindible si ha sido cancelado o no, ya que, en un proceso futuro, si se da, habrá la opción de darse el embargo del bien.

## **Precio**

Este consistirá cuando se realice el acto y por la realización de este, se otorgue una suma de dinero o como lo hayan establecido las partes. Ello debe estar dentro del contrato si se realizara por permuta o compra venta. {mensaje del blog}. Recuperado de [http://aempresarial.com/servicios/revista/174\\_21\\_ESNGCARXFAEOBUXYAPEGUSMGXXTBKFFCSMFSDCYEHNFCKECAI.pdf](http://aempresarial.com/servicios/revista/174_21_ESNGCARXFAEOBUXYAPEGUSMGXXTBKFFCSMFSDCYEHNFCKECAI.pdf)

## **FORMALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Según la ley el contrato de compraventa no exige mayor formalidad para su celebración, es así que puede venderse incluso de forma verbal.

Ello es diferente en el caso de los bienes muebles cuya titularidad si requiere inscripción, mas, respecto de los bienes inmuebles se da con la Escritura Pública realizada en una Notaria.

A pesar de no tener una formalidad rigurosa, el comprador si puede exigir al vendedor el otorgamiento de la inscripción de la propiedad y el saneamiento correspondiente, de ser el caso. Northcote (2009; p. 1-3)

## **MEDIOS DE LA ACREDITACIÓN DE TITULARIDAD**

### **TÍTULO DE PROPIEDAD**

Es un documento concreto que tienen como fin que el titular del bien demuestre la causa y calidad de dicho título, es decir, el demostrar los derechos intangibles que se tiene sobre un bien.

Pero no todo título de propiedad es correcto, esta debe de guardar cierta formalidad, como por ejemplo una escritura notarial, resolución judicial o algún documento emitido por una entidad o autoridad estatal que tenga la facultad de disponer de bienes inmuebles.

### **CERTIFICADO LITERAL DE PARTIDA (COPIA LITERAL)**

Este documento, el cual es emitido por Registros Públicos (SUNARP), es donde se va a especificar al propietario del bien en una partida registral.

Es con este documento que se pueden realizar innumerables actos legales sobre el bien del que se tiene titularidad.

La importancia de la copia literal es la publicidad que este ofrece sobre un bien, indicando no solo desde la primera inscripción hasta la última, sino también el estado de dicho bien, indicando si existen gravámenes, afectaciones, características del bien, si está hipotecado, etc. Toda esta información es crucial al momento de querer realizar una compra venta o arrendamiento de bienes inmuebles.

### **Inscripción de inmuebles ante Registros Públicos**

Los beneficios de la inscripción de un bien inmueble es la seguridad jurídica, mediante la publicidad de este, para evitar así que terceros deseen adueñarse ilícitamente del inmueble y, también, tener mayor facilidad a la hora de gestionar un crédito hipotecario.

SUNARP indica que, para poder inscribir un bien, inmueble en este caso, se requiere:

1. Que se presente la Escritura Pública, esta, obviamente, se debe de realizar en una Notaria, la cual dará su autorización para el registro.



2. Se debe de presentar una solicitud de registro, indicando correctamente los datos del propietario.

3. El pago de los derechos de inscripción.

Se debe agregar, que para la inscripción se debe de esperar 48 horas, mas, si es de una compra venta, se debe esperar el plazo a 7 días hábiles.

### **ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD ANTE LA MUNICIPALIDAD**

Aunque ello no es el objetivo principal de investigación de esta tesis, resulta de importancia respecto de la acreditación de titularidad aun ante las entidades estatales como son las Municipalidades puesto que, inclusive en dichas entidades se debe expedir, antes del registro de un predio, un documento formal en la que conste que se es propietario del mismo.

Nuestro Código Civil menciona al respecto en su artículo 949 que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, ello en el sentido de la acreditación de la propiedad. Si bien, ante la Municipalidad uno puede demostrar ser titular de un predio mediante la presentación del contrato solo con las firmas o con firmas legalizadas ante notario, con la presentación de la minuta ingresada o la obtención de un testimonio expedido por una notaría y con la presentación de la copia certificada emitida por los Registros Públicos. Ello es diferente cuando se van a legalizar las firmas puesto que un contrato de compraventa privado con firmas legalizadas no es suficiente como para acreditar la titularidad por la susceptibilidad de ser pasible de tergiversación de su contenido. De forma distinta es acreditar dicha acreditación de la propiedad mediante el título de propiedad o la inscripción de la misma ante la SUNARP.

### **CONTRATOS E INSTRUMENTOS NOTARIALES**

la función del notario es dar fe de los distintos actos que se realicen en su presencia. Dicho esto, también se debe tener en cuenta que las Notarías también realizan la redacción de contratos de compraventa, debiendo distinguir primero dos supuestos:

a) la redacción de contratos que no se convertirán en instrumentos públicos como por ejemplo un contrato de arrendamiento, compraventa, actas de asamblea, etc.

b) la redacción de actos jurídicos que son escrituras públicas, como los testamentos, mutuos, donaciones, etc.

En ambos casos es que el Notario debe postrar todos sus sentidos, para que así pueda interpretar la manifestación de voluntad de las partes en el documento, mostrando la forma según indicación de la ley. También debe de cuidar lo que derive de dicho acto como las obligaciones administrativas e inclusive lograr su inscripción. Arce (2003; pág. 4)

## **¿SE PUEDE ACREDITAR LA TITULARIDAD MEDIANTE CONSTANCIA DE POSESIÓN?**

### **LA POSESIÓN**

Nuestro Código Civil manifiesta respecto de ello en su artículo número 896, que solo es un ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Siendo estos poderes el uso, goce y disfrute que se da sobre la misma.

Según Mejorada (2000, pag. 252) indica que habrá posesión cuando una persona adquiere un comportamiento de pertenencia respecto de un bien. Siguiendo esto, se entiende que el sentido de pertenencia que se da acerca de un bien, no es el único sentido en el que se manifieste una posesión, ello también se da cuando hay una explotación económica del mismo aun siendo esta de forma temporal expedida de la propiedad.

Acorde a la pregunta planteada y la diferencia entre posesión y propiedad, ello es propicio para confirmar que la titularidad solo lo obtiene aquel que tiene la propiedad de un bien. Entonces, a partir de ello se infiere que queda descartado que para acreditar titularidad no es factible el presentar una constancia de posesión puesto que la propiedad y la posesión, como se ha analizado, no obran en un mismo sentido.

### **MARCO CONCEPTUAL**

Se entiende por marco conceptual a la definicion breve y conciza que se realiza con el fin de dar explicacion, de forma unificada, a la investigacion. Carrasco (2007; pag. 151)

- Propiedad: es un hecho o circunstancia en la que alguien posee y dispone de una cosa, siempre dentro de lo que indica la ley.
- Certificacion: es aquella señal o documento escrito que va a certificar o afirmar por cierta una cosa o un hecho.
- Titularidad: es una circunstancia o grado obtenido por una persona en la que esta ostentara un titulo sobre algo.
- Acreditacion: es aquel documento que va a acreditar la identidad, funcion, cargo en quien se ostenta dicho cargo, el cual le permitira realizar distintos actos.
- Inmueble: son las construcciones que tienen como fin servir de vivienda para las personas y que son propietarios, o no, de dicha edificacion.

### **1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

Considera Carrasco que, de la elaboración de la formulación de problema, si está realizada de la forma más precisa y exacta, dependerá las conclusiones y resultados a los que puedan llegar (2007, p. 100).

En el presente trabajo de investigación se formuló la siguiente pregunta general:

¿En qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles?

Asimismo, se formularon las siguientes preguntas específicas:

¿En qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles?

¿En qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles?

¿En qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad?

#### **1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

Refiere a las razones del porqué de la investigación. Mediante esta se debe de exhibir lo necesario e importante del estudio. Sampieri (1991, pág. 39)

El análisis literal del artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 conlleva a asumir la idea de que la certificación de las firmas solo se realizara pudiendo constatar la identidad del requirente. Siempre y cuando, se deje constancia de que el notario no asumirá responsabilidad siempre y cuando no se trate de actos ilícitos o atente contra las buenas costumbres.

Cuando respecta a contratos, la ley no indica los requisitos que se debe presentar para la certificación de las firmas, confirmándose así, que cualquiera pueda suscribir y asumir la titularidad de un bien aun no siéndolo. En tal caso, el notario asumiría en responsabilidad y el verdadero titular de dicho predio se vería afectado, ya que, si el tercero actuó de buena fe, se entraría en todo un juicio para poder restituirle al propietario su inmueble y se deberá de demostrar su mala fe.

En tal caso, es inminente la modificación de dicho artículo indicando la acreditación de titularidad del inmueble, para que se pueda proteger tanto al notario, certificador de las firmas, y como al verdadero titular del inmueble.

## **JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

Para Carrasco (2007, p. 119), considera que, de los resultados de la investigación, esta, podrá incorporarse al conocimiento científico y así, poder suplir cualquier vacío que pudiese existir.

Los resultados obtenidos en la investigación podrán ser incorporados y utilizados en el campo del derecho notarial. Pues se estarían probando categóricamente cada categoría de la materia que se estudia.

Asimismo, este tema de investigación, es único o no tiene precedente de otras investigaciones que guarden relación con el tema principal a investigar, motivo por el cual se debe considerar a la presente tesis como original y vanguardista.

Consecuentemente, los resultados obtenidos en la investigación, podrá ayudar a comprender sobre la importancia de la certificación de las firmas de un contrato privado de compra venta y arrendamiento y la acreditación de titularidad en el distrito de Comas, en el año 2017, ya que, de esta manera, nos dará otro enfoque e importancia sobre la inseguridad jurídica y el derecho de propiedad que se viven en estos tiempos.

## **JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA**

Según Carrasco (2007, p. 119) infiere que la eficacia de los instrumentos empleados en los trabajos de investigación, tienen que ver mayormente con que éstos hayan sido validados y tengan confiabilidad, y ello se adquiere cuando han sido utilizados en múltiples trabajos investigativos.

Razón por la cual, únicamente se podrán utilizar los métodos, instrumentos y técnicas de recolección de datos empleados, siempre y cuando, se compruebe indubitablemente su validez y confiabilidad.

Ahora bien, la presente investigación es justificada, ya que aportará y contribuirá al campo de la investigación jurídica, al usar un método aceptado por la normativa nacional e internacional. De igual forma, la presente investigación es relevante debido a que tiene un alcance descriptivo y un diseño fenomenológico.

## **JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA**

Para Carrasco (2007, p. 119) quien infiere que es la razón por lo que se realiza la investigación, siendo así que, los resultados a los que se logren llegar, tendrán la capacidad de dar respuesta a los problemas que se obtuvieron.

Es así que, que nació la necesidad de realizar la presente tesis debido a la problemática que actualmente afecta a la población, la cual podría menoscabar el derecho a la propiedad, si se continúa omitiendo esta parte dentro de la normativa vigente.

Asimismo, la importancia de la investigación es debido a que se encuentra dirigida a explorar y analizar la legitimidad de la función notarial, ello respecto de la acreditación de la titularidad en el distrito de Comas. Por lo que, en la presente investigación se empleara de una forma comparativa y sencilla distintos puntos de vista, los cuales podrán incrementar favorablemente la legislación actual.

En suma, los resultados que se obtengan del tema a investigar, serán favorables para los operadores del derecho, debido a que darán una gama de posibles soluciones ante los distintos problemas jurídicos.

## **RELEVANCIA**

Su beneficio a nivel jurídico tendrá un gran alcance debido a que se podrán analizar en distintos puntos de vista, respecto de la función notarial. Lo cual ayudara en verificar si ésta previene en la vulneración del derecho de propiedad.

## **CONTRIBUCIÓN**

Esta investigación contribuye a poder identificar que impide el cumplimiento de la función notarial lo cual puede llegar a manchar el derecho de propiedad la falta de acreditación de titularidad en los contratos de arrendamiento y compra venta. El cual es fundamental para que se proteja a las partes dentro de este tipo de contratos, tan comunes actualmente.

Por lo tanto, por medio de esta investigación se podrá saber si las Notarías tienen una función oportuna en la protección del derecho de propiedad y no se basan en el hecho de que se certifica las firmas mas no el contenido del documento.

## **1.5. SUPUESTOS U OBJETIVOS DE TRABAJO**

### **SUPUESTOS JURÍDICOS**

También es conocido como enfoque cualitativo de la formulación de hipótesis, debido a que brinda múltiples posibles soluciones las cuales radican en el problema.

Para Chirif (2010, p. 27) quien infiere que

En el presente trabajo de investigación se formuló el siguiente supuesto general:

El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de establecer el requerimiento de acreditación de titularidad respecto de contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles.

Asimismo, se formularon los siguientes supuestos específicos

El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de establecer el requerimiento de acreditación de titularidad respecto de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles

El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de establecer el requerimiento de acreditación de titularidad respecto de contratos de compraventa de bienes inmuebles

El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de especificar los medios de acreditación en los contratos de bienes inmuebles

### **OBJETIVOS**

Para Gálvez (2009, p. 66) refiere que los objetivos permiten que el investigador logre interpretar objetivamente sus logros en la investigación. Siendo así que, existen dos tipos de objetivos (objetivo general y objetivo específico), estando que en el primer tipo se aspira a

resolver el problema en su conjunto y, en el segundo tipo, se presente resolver el punto más importante (aspecto específico) de la problemática que se quiere resolver o explicar.

En el presente trabajo de investigación se formuló el siguiente objetivo general:

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

Asimismo, se formularon los siguientes objetivos específicos:

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.



## **II. MÉTODO**

## 2.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Para Tam et al. (2008, pág. 147) la Investigación Aplicada tiene como fin el crear una nueva tecnología mediante las habilidades o conocimientos adquiridas a través de la investigación realizada de forma estratégica. Con ello, se descartará lo que puede servir para la obtención de una conclusión a través de la investigación o no. Lo descubierto en la investigación no deberá tener un refinamiento en cierto nivel, se utilizarán tal y cual se hallen.

El tipo de investigación es Aplicada porque se propone una solución al problema de investigación.

- Según Sampieri (1998, pág. 60) refiere que las investigaciones Descriptivas ayudan a detallar ciertas situaciones o eventos. Esto respondiendo a las preguntas de ¿Cómo es? Y ¿Cómo se manifiesta? Los eventos o situaciones pueden ser personas, grupos u otros fenómenos que puedan ser factibles de ser sometido a análisis.

Por otro lado, es una Investigación Descriptiva – Correlacional porque se van a describir las variables en estudio y además se van a relacionar o asociar.

- Según Hernández et al. la Investigación Transversal o Transeccional es aquella en la se obtiene la información obtenida de un solo momento y en un único tiempo. A través de ella se puede describir las variables de la investigación y de existir una interrelación, analizarlo en el determinado momento dado. (2003, pág. 207)

Se trata de una investigación Transversal o Transeccional porque los hechos se van a estudiar en un momento único (A.F 2017)

El enfoque cualitativo pretende describir y desarrollar de manera subjetiva ciertos fenómenos, que lo ayudaran a generar una interpretación de lo particular a lo general (Hernández et al., 2014, p.376).

Es un enfoque cualitativo porque se cuenta con categorías que no se encuentran sujetas a medición, teniendo a su vez un objetivo orientado a analizar. Es adecuado para nuestro trabajo de investigación pues el desarrollo que se realizará será interpretativo.

El termino o concepto diseño se refiere al denominado plan o estrategia que el investigador ha elaborado para dar respuesta a las preguntas de investigación. Ramos (2004)

La presente tesis tiene un diseño fenomenológico, pues su objetivo principal es explorar, describir, y analizar las experiencias de las personas con respecto a un fenómeno y averiguar los componentes que coinciden de tales vivencias (Behar, 2008, p. 33).

## **2.2. MÉTODOS DE MUESTREO**

### **ESCENARIO DE ESTUDIO**

La presente tesis al ser una investigación de tipo orientado a la comprensión se analizará toda la bibliografía relacionada asimismo tendrá un escenario de estudio en el distrito de Comas ya que se recolectará información que es muy relevante de la percepción del nivel de la legitimidad de los abogados de las diferentes Notarias que se encuentran en dicho distrito, todo ello analizando la relación existente entre el Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. en el año 2017.

### **CARACTERIZACIÓN DE SUJETOS**

En la presente tesis se analizarán las percepciones de los siguientes sujetos que se caracterizan por ser abogados expertos en Derecho Notarial de las diferentes Notarias del Distrito de Comas; ya que ellos, son conocedores de la materia en lo que respecta a los contratos de arrendamiento como de compraventa, además, de diferentes nociones notariales como son la certificación de las firmas y de la función Notarial. Cabe resaltar que cada abogado viene laborando en cada notaria más de cinco años, en base a esa experiencia hay un nivel de confiabilidad alto respecto de sus conocimientos del tema.

**CUADRO 1:** caracterización de sujetos

<b>CARACTERIZACION DE SUJETOS</b>					
<b>SUJETO</b>	<b>SEXO</b>	<b>PROFESIÓN</b>	<b>CARGO</b>	<b>AÑOS DE EXPERIENCIA</b>	<b>LUGAR DE TRABAJO</b>
CECILIA MERCADO	F	ABOGADA	ADMINISTRADORA	08 AÑOS	NOTARIA FRIDA PORTUGAL
IORELA STEFANY MUCHA ROSALES	F	ABOGADA	ABOGADA	05 AÑOS	NOTARIA FRIDA PORTUGAL
SHIRLEY MARCELO ALVAREZ	F	ABOGADA	ABOGADO INVERSIONES CENTENARIO	06 AÑOS	NOTARIA SEKULA DELGADO
ERIKA PRICILLA PAREJA BUSTAMANTE	F	ABOGADA	ABOGADA	12 AÑOS	NOTARIA SEKULA DELGADO
WILLIAM	M	ABOGADO	LITIGANTE	15 AÑOS	

ALBERTO BULLON FANNING					ESTUDIO JURÍDICO BULLON FANNING
FLOR MARGARI TA AVILA GARCIA	F	ABOGADA	ABOGADA	07 AÑOS	NOTARIA TITO VILLENA
GUILLER- MO AMOROS URIBE	M	ABOGADO	ABOGADO	17 AÑOS	NOTARIA SCAMA- RONE
JOHSEPH CAMILO SILVA COTRINA	M	ABOGADO	ABOGADO	10 AÑOS	NOTARIA SCAMARO NE
JOHANA STEPHA- NY ESPEJO PACHECO	F	ABOGADA	ABOGADA	08 AÑOS	NOTARIA GOMEZ ANAYA
CYNTHIA ESTHER	F	ABOGADA	ABOGADA	05 AÑOS	NOTARIA GOMEZ

CHAVA- RRI ROSADIO					ANAYA
DEYSI MAGALI CUBAS DEPAZ	F	ABOGADA	ABOGADA	10 AÑOS	NOTARIA GOMEZ ANAYA

Fuente: Elaboración Propia

## **PLAN DE ANÁLISIS O TRAYECTORIA METODOLÓGICA**

Según Rodríguez (2008, pág. 10) refiere que las técnicas son aquellos medios por los cuales se va a adquirir una información, como son la observación, encuestas, entrevistas y cuestionarios.

En esta tesis será por medio de la utilización de la entrevista a expertos. Según Sabino indica que la entrevista es una técnica de obtener información mediante la interacción social. El investigador va a realizar una serie de preguntas a los que tienen la capacidad de poder responderle y así recolectar datos de interés, mediante el uso de un diálogo. Tiene como ventaja en que son las mismas personas de quienes se extrae la información. (1992, pág. 277)

De la multiplicidad de métodos de análisis de datos a utilizar en pos de la obtención de información certera para la investigación, haremos uso exclusivo de la entrevista a expertos.

### **2.2. RIGOR CIENTÍFICO**

El rigor científico se refiere a penetrar a fondo en la hipótesis o en el tema propuesto, en razón a ello, es inevitable suprimir pensamientos superficiales, en reducidas cuentas, únicamente se debe dejar el meollo del problema.

Además, el rigor científico se logra sólo con el conocimiento a profundo de la bibliografía y el manejo de conceptos y tecnicismos referidos a la investigación perteneciente.

Cabe resaltar, que consiste también en la aplicación de una metodología y la definición de conceptos en el marco teórico. Ochoa (04 de abril del 2016) {mensaje del blog}. Recuperado de [https://prezi.com/xfom5\\_dpluoz/criterios-de-rigor-cientifico-en-la-investigacion-cientifi/](https://prezi.com/xfom5_dpluoz/criterios-de-rigor-cientifico-en-la-investigacion-cientifi/)

## **TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS, VALIDEZ**

Según Rodríguez (2008, pág. 10) refiere que las técnicas son aquellos medios por los cuales se va a adquirir una información, como son la observación, encuestas, entrevistas y cuestionarios.

En esta tesis será por medio de la utilización de la entrevista a expertos. Según Sabino indica que la entrevista es una técnica de obtener información mediante la interacción social. El investigador va a realizar una serie de preguntas a los que tienen la capacidad de poder responderle y así recolectar datos de interés, mediante el uso de un diálogo. Tiene como ventaja en que son las mismas personas de quienes se extrae la información. (1992, pág. 277)

De la multiplicidad de métodos de análisis de datos a utilizar en pos de la obtención de información certera para la investigación, haremos uso exclusivo de la entrevista a expertos.

Según Salinas (2017, p. 67) indica que se consideran instrumentos aquellos con los que se logren o sirvan para recolectar la información suficiente en pos de la recolección de datos.

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

De acuerdo con Pino (2010, p. 66) la guía de entrevista tiene como objetivo que se pueda realizar un trabajo reflexivo a fin de que se realice una entrevista adecuada, la cual, finalmente, será analizada y puesta en marcha por el entrevistador.

En esta tesis se elaboró una guía de entrevista con 8 preguntas abiertas para lograr los objetivos generales y específicos planteados.

## **VALIDEZ**

Para Carrasco (2013, p.335) indica que la validez cumple exitosamente su función cuando mide la variable o un concepto teórico.

## **Validación**

**CUADRO 2:** validación de expertos para la ficha de entrevista

Nº	VALIDADOR/A	CARGO	ESPECIALIDAD	CRITERIO DE VALIDACION
1	ACETO, LUCA	DOCENTE	TEMATICO	95%
2	FABRICIO MARVILLA FRAGA DE MEZQUITA	DOCENTE	TEMATICO	85%
3	ESAU VARGAS HUAMAN	DOCENTE	TEMATICO	93%

En resumen, luego de analizar el criterio de validación de cada experto, promediaron 91.0%, el cual está por debajo del nivel aceptable para su aplicación.

### **2.3. ANÁLISIS CUALITATIVOS DE LOS DATOS**

En la presente tesis se ha trabajado con un método inductivo pues en aplicación con este método se podrá alcanzar conclusiones generales partiendo de hipótesis o antecedentes en particular. Pérez (28 de febrero del 2015) {Mensaje en un blog}. Recuperado de <http://conceptodefinicion.de/metodo-inductivo/>



## MÉTODO ANALÍTICO

Este método según Vásquez (01 de Mayo del 2011) consiste en el estudio de los efectos y causas de los elementos de las partes de un todo. Es la observancia minuciosa de algo en particular para comprender su esencia. {mensaje del blog}. Recuperado de <http://tesisdeinvestig.blogspot.com/2011/06/el-metodo-analitico.html>

## MÉTODO INDUCTIVO

Según Aranzamendi (2010, p. 193) indica que el investigador establecerá, mediante la información recogida en base a las observaciones, una ley universal.

## CATEGORIZACIÓN

### CUADRO 3: Categorización

CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS
El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049	Certificación de las firmas
La acreditación de titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles	Acreditación de titularidad Arrendamiento Compraventa Bienes Inmuebles

Fuente: Elaboración Propia

## **2.4. ASPECTOS ÉTICOS**

Este estudio tiene derechos de autor porque el método de citas de la APA identifico a los diversos autores de quienes se extrajo la información relevante para el estudio.

Consecuentemente, respecto de la protección de la identidad: si el informante se encuentra en un cargo público y desea mantener sus datos personales en la mayor confidencialidad posible, se respetará mediante un seudónimo o código.

Se dispondrá de instrumentos con un alto grado de confiabilidad para obtener resultados más objetivos en relación a los temas planteados.

### **CREDIBILIDAD**

Para Hernández (2014, p.456), resuelve que la credibilidad se define como la correspondencia entre como los participantes perciben los conceptos relevantes para el enfoque y como los investigadores presentan sus perspectivas.

### **CONFIRMACIÓN O CONFIRMABILIDAD**

“Implica rastrear los datos en su fuente y la explicitación de la lógica utilizada para interpretarlos” (Hernández *et al.*, 2014, p. 459).

Por ello, este trabajo siguió el siguiente orden metodológico: en este trabajo se realizó primero un abordaje temático, incluyendo antecedentes y marco teórico. Siguen la formulación de temas y problemas específicos, objetivos generales y específicos, justificaciones, aportes, pertinencia y reconocimiento legal.

La sección de metodología define el diseño del estudio, los métodos de muestreo, el rigor científico, el análisis cualitativo de los datos y los aspectos éticos. En general, puede lograr las eficiencias necesarias para realizar investigaciones que cumplan con los estándares establecidos por los metodólogos reconocidos.

Este trabajo de investigación tiene un valor axiomático manifestado en todo su contenido, con citas tomadas y parafraseadas según el manual de referencia de estilo APA-1, asegurando que el contenido sea autentico y respetando los derechos de autor, debiendo respetarse las normativas dadas por la Universidad Privada Cesar Vallejo sede Lima Norte.

### **III. RESULTADOS**

En esta parte del trabajo se utilizarán todos los datos adquiridos por el equipo, mediante los instrumentos utilizados, siendo las entrevistas el medio más idóneo. Pajares (2004)

Son datos obtenidos por observación directa del material de investigación por parte de los investigadores. Cueva (2008)

### **Objetivo General**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles.

### **Pregunta N° 1**

¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

De acuerdo con Mercado (2018) indica:

*“considero que el Notario no tiene responsabilidad del contenido de los contratos, por lo que deja constancia en las certificaciones, el Notario es responsable de la identificación de las partes, ya que deben ser suscritas en su presencia”.*

Por otro lado, Mucha (2018) manifiesta que “no, solo tiene responsabilidad sobre la certificación mas no sobre el contenido”.

Marcelo (2018) expresa desde su punto de vista “no, porque se solicita los documentos originales y su biométrico de las personas que intervienen”.

Desde la posición de Pareja (2018) señala que “si, ya que debe ser el filtro para la legalidad del acto, aunque la ley actualmente no lo regula”.

Al respecto, Bullón (2018) indica que “no, por motivo que ya el contrato es ley entre las partes, y el Notario solo legaliza la firma no el contenido, da fecha cierta al contrato”.

Avila (2018) da a conocer:

*“El notario cargaría con la responsabilidad de un contrato de compraventa y arrendamiento, cuando en realidad no verifica la titularidad de las partes que se acredita con la copia literal o un contrato de fecha cierta, ahí si puede aplicar la responsabilidad, pero por formalidad se verifica bien la copia literal”.*

Para Amoros (2018) afirma sobre el tema que “de acuerdo a la ley tiene responsabilidad civil, penal y administrativa”

Tal como señala Silva (2018) afirma “si, de esa manera se podrían evitar algunas modalidades de estafas”.

Empleando las palabras de Espejo (2018) señala que “Considero que si podría incidir en algún tipo de responsabilidad puesto que al momento de certificar las firmas se debe percatar que se muestren los documentos que demuestren la titularidad del bien inmueble”.

Chavarri (2018) afirma que “El Notario al ser un dador de fe debe exigir la exhibición de los documentos que acrediten la titularidad, el certificar sin la debida acreditación, recaería en responsabilidad”.

Desde la perspectiva de Cubas (2018) el cual manifiesta al respecto “si, puesto que el Notario debe cumplir a cabalidad su función como dador de fe de los distintos actos que se realicen en su presencia”.

## Pregunta N° 2

Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

Según Mercado (2018) indica:

*“Si, considero que la regulación respecto de certificación de firmas debe mejorar; porque en la actualidad existen muchos traficantes de terreno, falsedad documentaria de los cuales por más que el Notario solo legalice las firmas mas no el contenido; en un proceso judicial el juez llamara al Notario a declarar”.*

Acorde al punto de vista de Mucha (2018) refiere que “no, porque le Notario solo da fe que las personas se apersonen a su despacho a realizar su certificación de firma, mas no tiene mayor diligencia sobre el contenido”.

Por otro lado, Marcelo (2018) considera que “si, esto sería cuando se legalizan las firmas. Solicitar documentos originales actualizados”.

Pareja (2018) indica que “si, debería haber normativa sobre ello para que las personas tomen en cuenta la protección a su derecho de propiedad”.

Empleando las palabras de Bullón (2018) el cual señala que “no, por lo ya explicado, ya está normado”.

Avila (2018) manifiesta:

*“Para mí no, porque en realidad el contrato es un mutuo acuerdo entre las partes privadas, pero si el Notario verifica que cumpla con las medidas que establece el código civil con respecto al contrato, es más su artículo 106 de la Ley 1049 es clara. El Notario certificara firmas en documentos privados cuando le hayan sido*

*suscritas en su presencia o cuando le conste de modo indubitable su autenticidad”.*

Según Amoros (2018) confirma, respecto del tema, que “si, mejorar la regulación desde el punto de vista logístico (registrar filmicamente las firmas)”.

Tal como señala Silva (2018) señala que “si, toda vez que a la fecha las Notarías no valoran tanto el contenido de los documentos y solo se limitan a la certificación de la firma”.

Espejo (2018) aclara que “si, ya que la especificación de la normativa sería buena opción para preservar el derecho de titularidad”.

Acorde a lo señalado por Chavarri (2018), éste manifiesta:

*“Si, puesto que la Ley, actualmente, no indica ello. Si el Notario certificara las firmas de dichos contratos sin que acrediten su titularidad, el recaería en responsabilidad y se afectaría el derecho de propiedad del verdadero dueño”.*

Por último, señala Cubas (2018) afirma:

*“Si, ya que debería la Ley especificar con mucha más precisión respecto de estos casos, para que se proteja el derecho de propiedad del dueño verdadero. Teniendo en cuenta, también, en la responsabilidad civil en que recaería el Notario al obviar ello”.*

### **Objetivo Especifico N° 1**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

### Pregunta N ° 3

¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

Según la manifestación de Mercado (2018) afirma que “considero que si es necesario y obligatorio que el Notario verifique que quien arrienda sea propietario. De acuerdo D.S.-017-2015 vivienda”.

Mucha (2018) indica que “no es necesario, ya que el documento sólo se certifican las firmas, ósea, que la persona se acerca a la Notaria personalmente a realizar su certificación de firmas”.

Empleando las palabras de Marcelo (2018) el cual indica que “si, es necesario, porque se comprueba la titularidad del propietario”.

Desde la perspectiva de Pareja (2018) quien manifiesta al respecto “es sumamente necesario acreditar titularidad para arrendar sin duda alguna”.

En la opinión de Bullón (2018) el cual afirma “si es necesario, toda Notaria, aunque solo legaliza firmas, revisa los antecedentes de todo contrato”.

De acuerdo con Ávila (2018) quien indica:

*“bueno creo que, si es muy importante la acreditación de los titulares para poder certificar un contrato de arrendamiento, para acreditar con la copia literal de la propiedad la titularidad de propietario arrendatario”*

Desde el punto de vista de Amoros (2018) expresa “es necesaria la acreditación de titularidad; el problema es en aquellos bienes que no tienen título o cuando los titulares han fallecido y las partidas de los herederos tienen errores”.



Silva (2018) sostiene que “si, toda vez que, a fin de asegurar la legalidad del documento en cuestión, mínimo debe de asegurarse de la titularidad del bien inmueble”.

Según la opinión de Espejo (2018) enfatiza “si es necesaria, puesto que el certificar sin la acreditación de titularidad causaría que se afecte el Derecho de Propiedad del verdadero dueño”.

Chavarri (2018) afirma que “su acreditación es más que necesaria, ya que sin ello el Notario no cumpliría su labor de ser dador de fe”.

Como lo hace notar Cubas (2018) quien sostiene “si es necesaria pues así se protegería el Derecho de Propiedad”.

#### **Pregunta N° 4**

En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

Según Mercado (2018) manifiesta que “la certificación de las firmas resguarda que el contrato tiene fecha cierta y la intervención de las partes a fin de celebrar su voluntad”.

Referente a lo indicado por Mucha (2018) “no, resguarda la titularidad del propietario del inmueble”.

Marcelo (2018) afirma que “si, es necesario que el Notario y el personal que trabajan, tengan la capacidad suficiente”.

En la opinión de pareja (2018) indica que “si, ya que de ser requisito la presentación de título de propiedad o cualquier análogo, el Notario al legalizar verifica la acreditación del derecho de propiedad del arrendador”.

Para Bullón (2018) “no se trata el contrato de resguardar titularidad, la titularidad está inscrita en SUNARP”.

Según Ávila (2018) indica:

*“si se certifica una firma de contrato de compraventa o arrendamiento sin identificar a los titulares o las partes, se estaría infringiendo en un error, que esto puede acarrear una estafa o sucedería una sustitución de los firmantes, y puede llegar a tener responsabilidades penales”.*

Tal como aporta Amoros (2018) “no. El Notario solo certifica la firma de quien participa en un contrato; no el contenido”

Acorde a Silva (2018) quien indica “no, puesto que el Notario solo se limita a verificar la identidad de las personas”.

Como expresa Espejo (2018) quien manifiesta lo siguiente:

*“Claro, puesto que ello, en cualquier tipo de contrato, da seguridad a las partes porque el Notario es dador de fe. Si el Notario obvia que no se muestren los documentos que acrediten su titularidad estaría incidiendo en error, perjudicando al titular del predio y recayendo en responsabilidad”.*

Desde el punto de vista de Chavarri (2018) quien afirma que “si, puesto que el Notario en caso de omitir esta acreditación, así sea en un contrato de arrendamiento, se estaría vulnerando el derecho de propiedad y se entraría en estafa”.

Cubas (2018) sostiene que “si, ya que el Notario certifica verificando previamente si es el dueño real del inmueble, sino recaería en responsabilidad”.

## **Objetivo Especifico N° 2**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles

## Pregunta N° 5

De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

De acuerdo con Mercado (2018) quien afirma:

*“El bien inmueble al comprar sin acreditación de titularidad puede: ser propiedad del estado, que se encuentre en litigio, que sean los arrendatarios los que se encuentren en posesión, que no cuenten con autorización, ni licencia para construir (en el caso de inmobiliarias)”.*

Como señala Mucha (2018) “no, son totalmente distintas, ya que el ciudadano debe tomar las diligencias necesarias si va a realizar un contrato privado”.

Desde la posición de Marcelo (2018) señala “es riesgoso, en suplantaciones de titularidad en transferencias”.

Según lo señalado por Pareja (2018) indica “no hay forma de legalizar una compra venta sin haberse acreditado el derecho, no hay seguridad de no tener título de propiedad o documento de propiedad”.

Bullón (2018) manifiesta que “en todas las formas, no se debe legalizar el contrato sin tener los antecedentes y el propio contrato hacer mención del tracto sucesivo”.

Por otro lado, Ávila (2018) indica:

*“Bueno por excelencia siempre se trata de certificar las firmas acreditando a los titulares que son parte de los contratos o acto jurídico, pero sino se verifica muy bien esto puede generar responsabilidades legales, donde el Notario se encontraría infringido como parte de la responsabilidad por no ser diligente”.*

Según Amoros (2018) manifiesta que “afecta el derecho del ciudadano respecto de su propiedad; sin embargo, el Notario cuenta con el sistema de identificación biométrica además de anexar la partida registral del inmueble”.

Teniendo en cuenta a Silva (2018) quien afirma que “tiene un riesgo considerable, toda vez que una persona puede caer en el delito de estafa, al señalar una propiedad que no le pertenece”.

En la opinión de Espejo (2018) refiere que “los contratos de compraventa, así sean privados, con la tan sola firma del Notario dando fe de dichas firmas, ya hacen correr riesgo al titular del predio. Si se habla de escrituras públicas el riesgo es mayor”.

Para Chavarri (2018) quien indica “vulnera en todos los sentidos, el derecho de propiedad, además de que se recaería en estafa al que se atribuye ese derecho y en responsabilidad al Notario que certifica las firmas de dicho documento”.

Por último, manifiesta Cubas (2018) que “dicha figura es sumamente perjudicial para el titular de la propiedad, vulnerando todos los derechos que tiene sobre el bien inmueble”.

### **Pregunta N° 6**

¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

Desde el punto de vista de Mercado (2018) quien manifiesta que “traería gran responsabilidad al Notario al no realizar la verificación de dichos documentos de una forma idónea”.

Según Mucha (2018) indica que “no tiene relación, da fe de la firma de la persona mas no de la titularidad de la propiedad”.

Desde la posición de Marcelo (2018) quien sostiene que “sería negligencia del Notario si no tuviera los documentos actualizados de propiedad del propietario”.

Como lo hace notar Pareja (2018) “pues, considero que el Notario asume responsabilidad al no verificar la documentación que se presenta o al no requerirla, debiendo tomar en cuenta la buena fe y la presunción de veracidad de los documentos”.

A juicio de Bullón (2018) quien refiere “repito, el contrato en sí, es ley entre las partes, aquí debería el interesado contar con un abogado, quien debería también firmar el contrato, luego solo el Notario da fecha cierta legalizando solo la firma habiendo, visto y revisado antecedentes”.

Por otro lado, desde la posición de Avila (2018) quien manifiesta “pues se relaciona que el Notario tiene que tener la certeza de que los firmantes del contrato sean los titulares, en acorde a ello se utiliza el biométrico para constatar la seguridad de que los firmantes son los auténticos, y con eso se da seguridad jurídica de los firmantes”

Amoros (2018) afirma que “debe reducir el nivel de riesgo y eso también depende de la preparación de su personal que labora con él. Daña su credibilidad y lesiona principios básicos de veracidad, honorabilidad, objetividad y diligencia que son los que orientan la función de dar fe pública de actos y contratos en que interviene por mandato de ley”.

Acode a Silva (2018) quien declara que “el Notario da fe pública en la medida que se limita a verificar la identidad de las personas intervinientes en algún acto jurídico”

Desde el punto de vista de Espejo (2018) quien alude “pues recaería en responsabilidad al certificar las firmas de alguien que no es dueño del predio”.

Como plantea Chavarri (2018) sostiene “da fe a una firma que no corresponde al verdadero titular ocasionaría que el Notario recaiga en responsabilidad además que sus principios básicos como Notario se vean reducidos”.

Cubas (2018) expresa que “la función del Notario es dar fe de los actos que se realicen en su presencia, dicho esto, si no cumple con verificar la documentación, entra directamente en responsabilidad”.

### **Objetivo Especifico N° 3**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad

### **Pregunta N° 7**

Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

De acuerdo a Mercado (2018) quien afirma:

*“Si, creo que independientemente de la certificación de firmas, el Notario debe prever que el acto a realizar debe contener la documentación correspondiente a fin de resguardar los derechos de las partes”.*

Como señala Mucha (2018) “no, sin embargo, por parte de los contratantes deben tomar las precauciones del caso”.

Desde la posición de Marcelo (2018) señala “si, para evitar estafas y suplantaciones o fraudes en transferencias o prescripción adquisitiva de dominio”.

Según lo señalado por Pareja (2018) indica “si, sin duda”.

Bullón (2018) manifiesta que “la ley no lo exige, pero debe ser practica continua de los operadores jurídicos abogados y Notarios”.

Por otro lado, Ávila (2018) indica:

*“Si, pues es obligatorio acreditar la titularidad donde las partes que acuden ante un Notario lo hacen para dar fe sobre los contratos, también se corroborará con el biométrico a parte de la titularidad de los contratos que los firmantes sean las personas que afirman”.*

Según Amoros (2018) manifiesta que “deben ser empleados todos los medios de acreditación de titularidad, para ello se requiere de un presupuesto destinado a ese fin”.

Teniendo en cuenta a Silva (2018) quien afirma que “si, con la finalidad de evitar estafas”.

En la opinión de Espejo (2018) refiere que “si, puesto que solo con ellos se puede acreditar la titularidad de algún bien, en este caso, para bienes inmuebles sería la copia literal o el título de propiedad”.

Para Chavarri (2018) quien indica “cuando nos referimos a aquellos medios que acrediten titularidad se refiere a las copias literales y los títulos de propiedad. También podrían ser los contratos privados de compra venta anteriores, obviamente, legalizados”.

Por último, manifiesta Cubas (2018) que “si, únicamente los idóneos”.

### **Pregunta N° 8**

Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

Desde el punto de vista de Mercado (2018) quien manifiesta que “como trabajadora de una

Notaria, considero que el Notario debe exigir la acreditación de los actos jurídicos a realizar y/o certificar firmas, puesto que, en un proceso judicial, será la Notario a quien llamen a declarar, pese a que no legaliza el contenido”.

Según Mucha (2018) indica que “no es exigible, sin embargo, si el Notario lo requiere debería presentarse”.

Desde la posición de Marcelo (2018) quien sostiene que “si, reiterando, que es necesario los documentos actualizados e identificación biométrica para acreditar la autenticidad”.

Como lo hace notar Pareja (2018) “definitivamente hay que acreditar el derecho de propiedad, del que se dispone en arrendamiento o compra venta”.

A juicio de Bullón (2018) quien refiere “según ley no, por práctica jurídica sí”.

Por otro lado, desde la posición de Ávila (2018) quien manifiesta “si es obligatorio que las partes acrediten la titularidad del bien que quiere vender o arrendar, es más, esto se acredita con el biométrico para que el Notario no se vea sorprendido por los sustitutos o presuntos titulares o firmantes”

Amoros (2018) afirma que “debe establecerse qué medios son los imprescindibles al momento de certificar una firma y cuáles son los que coadyuvan a ese objetivo”.

Acode a Silva (2018) quien declara que “si, debe de demostrarse con documentos actuales (copia literal, constancias de posesión, etc.)”.

Desde el punto d vista de Espejo (2018) quien alude “si, porque el Notario al ser un dador de fe, debe exigir los documentos que acrediten titularidad, de omitir ello, estaría certificando las firmas de un contrato posiblemente fraudulento y, él, recaería en responsabilidad”.

Como plantea Chavarri (2018) sostiene “si, porque el Notario al ser dador de fe, que certifique un contrato privado sin antes verificar que sea legítimo, respecto de los



documentos que acrediten titularidad, lo haría mancillar el derecho de propiedad del dueño verdadero, como también, su función de Notario”.

Cubas (2018) expresa que “si es imprescindible que, el que se atribuye ser dueño de la propiedad, acredite su titularidad”.

#### **IV. DISCUSIÓN**

En esta parte de la presente tesis se validará los datos encontrados de tal manera que se puedan sacar conclusiones sobre la población siendo parte del informe. Pajares (2004)

La discusión de los resultados es un medio por el cual los investigadores analizan los resultados obtenidos o los datos presentados en la tabla o gráfico que se evalúa. Cueva (2008).

### **Objetivo General**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

### **Supuesto Jurídico General**

El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de establecer el requerimiento de acreditación de titularidad respecto de contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

Silva et al. (2018) consideraron que el Notario si tendría algún tipo de responsabilidad puesto que él es el filtro para la legalidad del acto, a pesar de que la ley no regula ello. Considera también, que se debe de mejorar la regulación de la certificación de las firmas, para evitar falsedad documentaria. Además, acotan que, el Notario, según la Ley, tiene responsabilidad penal, civil y administrativa, ya que su verificación de los documentos evita las estafas.

Mucha et al. (2018) por otro lado, manifiestan que el Notario no tendría algún tipo de responsabilidad ya que este solo va a constatar la identidad de los firmantes mediante el biométrico y certificar las firmas mas no el contenido, además indicaron que el contrato es ley entre las partes.

Según Araneda (2015) en su tesis titulada “La Función Pública Notarial y la Seguridad Jurídica Respecto de la Contratación Electrónica en el Perú” concluyó que, si bien el notario debe certificar la identidad de las partes, ello con la ayuda de implementos digitales, este al

ser un dador de fe, debe verificar que todos los instrumentos, es decir, en este caso, los documentos suficientes que acrediten la titularidad del bien inmueble, sean los idóneos para que pueda realizar la certificación.

Según la Unión Internacional del Notario Latino, en su artículo N° 6 indica que el Notario es el único responsable cuando redacte o certifique un documento, agregando que este documento goza de una doble presunción de legalidad y no se puede contradecir más que por vía judicial. Asimismo, se acota que este asumirá una responsabilidad personal, por el poder jurídico que se le ha encomendado, y una responsabilidad penal, civil y disciplinaria.

En razón a la certificación de las firmas, esto acorde al artículo 106 del Decreto Legislativo n° 1049, indica, en resumen, que para ello se deberá de corroborar la identidad de los firmantes. Según Alva (2015), agrega que el Notario deberá de utilizar todos los medios que le sirvan para ejercer dicha labor, además, verificar que los documentos que le sean mostrados para acreditar algo, deben alcanzar un buen nivel de idoneidad.

Es en base a ello que el Notario debe no solo verificar la identidad de los firmantes sino también que los documentos que le presenten para acreditar la titularidad, en el caso de los contratos de arrendamiento y de compraventa, sean los idóneos, ya que de no serlo el Notario podría incurrir en responsabilidad, pues es quien da fe de los actos y documentos.

Las Notarías son en estos últimos tiempos son las que dan solución con mayor celeridad a muchos temas que en la vía judicial se tomaría un tiempo mayor. Es en razón a ello, que siendo los contratos de compra venta y de arrendamiento los que son más comunes, la normativa debe de implementarse mejor, teniendo en cuenta que la población muchas veces desconoce cómo dar seguridad jurídica a sus documentos en general, es por ello que se tiene que indicar que documentos son válidos para certificar la firma de esos contratos, no solo basarse al tema de la identificación de los firmantes.

### **Objetivo Específico N° 1**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles

## Supuesto Específico N° 1

El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de establecer el requerimiento de acreditación de titularidad respecto de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles

Amorós et al. (2018) consideraron que para certificar las firmas de un contrato de arrendamiento es necesaria y obligatoria la acreditación de titularidad puesto que el Notario debe de verificar que quien arrienda sea el propietario, protegiendo así el derecho de propiedad, ello se puede verificar con la copia literal del inmueble. También es importante mencionar que el Notario al realizar dicha función da fecha cierta al contrato, el cual, da seguridad jurídica al acto.

Mucha y Bullón (2018) por otro lado, manifiestan que el Notario cuando certifica un contrato de arrendamiento, no es necesario que el arrendador demuestre ser el propietario del predio, ya que, solo se encarga de verificar la identidad de los firmantes. Además, indican que la titularidad se encuentra inscrita en SUNARP.

Acorde a lo expuesto por Reyes (2002) en su tesis titulada “La firma electrónica y las entidades de certificación” sobre la función notarial en la certificación de las firmas indica que es el Notario quien no solo debe de verificar la identidad de los firmantes, o la voluntad que tienen, sino que se debe de corroborar que las mismas sean lo que se atribuyen ser, es decir, si es el arrendador, este debe ser el propietario del inmueble y es el Notario quien debe de exigir que comprueben lo que afirmen.

Según la Unión Internacional del Notariado Latino en su Título II artículo N° 7 indica que el Notario asume todo tipo de responsabilidad al certificar las firmas de un documento que hayan sido suscritos en su presencia o que simplemente hayan traído a su despacho para su certificación.

El arrendamiento, al ser un contrato común entre la población, no se le puede dejar de lado cuando se trata de certificar las firmas, en general acorde a las leyes internacionales todo tipo de contrato privado debe ser minuciosamente elaborado, en caso de redacción, o

certificado. Previendo así que terceras personas no solo se atribuyan un derecho que no tienen, sino, que estafen a la otra parte que interviene en el contrato, siempre y cuando sea de buena fe.

### **Objetivo Específico N° 2**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles

### **Supuesto Específico N° 2**

El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de establecer el requerimiento de acreditación de titularidad respecto de contratos de compraventa de bienes inmuebles

Pareja et al. (2018) manifestaron que, si se certifica un contrato de compra venta sin la acreditación debida, afectaría, en gran escala, la seguridad jurídica del propietario, incidiendo todo ello en una suplantación de titularidad, que vendría a ser el delito de estafa. El Notario vendría a recaer en responsabilidad, agregando que dañaría su credibilidad y lesionaría sus principios básicos de objetividad, credibilidad, etc., los cuales son factores que orientan a que el Notario cumpla sus funciones.

Mucha y Bullón (2018) consideraron, por otro lado, que son las partes quienes deben de verificar o tener la diligencia necesaria al momento de decidir legalizar las firmas de un contrato de compra venta. Indicando, además, que el contrato es ley entre las partes, y, estas deben de asesorarse con un abogado, el cual deberá firmar el documento, para que el Notario solo legalice las firmas, dando fe de ello.

En palabras de Chávez (2013) en su tesis titulada “Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de propiedad inmueble a título oneroso en el Perú” quien concluyó que la inscripción de los bienes inmuebles brinda seguridad jurídica al propietario. En razona ello, cuando se realiza un contrato de compra venta y no hay la existencia de una determinación legal probatoria, es decir, no hay la existencia de

documentos que acrediten indubitablemente la titularidad sobre el inmueble; ello genera un alto nivel de inseguridad jurídica a la parte adquirente del inmueble. Es en razón a ello que, ante la existencia de concurrencia de acreedores, la inscripción no solo protege el derecho de propiedad, sino, también aquellos contratos que, al ser certificadas las firmas mediante las Notarías, tienen fecha cierta.

En referencia a ello, El Notariado (2015) manifiesta que el Notario tiene como una de sus fundamentales características brindar garantía de legalidad y seguridad sobre aquellos contratos, declaraciones o ciertos negocios que se realicen según la ley y este sea inatacable. Manifiesta también que, como ejemplo, la realización de una escritura pública es indubitable, es decir nadie puede dudar de su veracidad, en los casos que se lleve a los tribunales de justicia.

Es entonces que se observa lo fundamental que es la función notarial en todos sus ángulos. En razón a ello, cuando se certifica las firmas de un contrato privado de compra venta o arrendamiento, no solo se basa en verificar la identidad, esto va más allá, se trata también que el Notario cumpla su función de una forma idónea, y lo hará si exige a las partes a que acrediten la titularidad que tiene sobre el inmueble, no puede omitir ello, pues se podría incurrir dicho acto en estafa, lesionando el derecho de propiedad y a la parte que actúa de buena fe, además, el Notario entraría en responsabilidad.

### **Objetivo Específico N° 3**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad

### **Supuesto Específico N° 3**

El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de especificar los medios de acreditación en los contratos de bienes inmuebles

Ávila et al. (2018) afirmaron que debería la ley indicar cuales son los medios idóneos a presentar, para certificar la firma de estos contratos privados, a fin de que estos acrediten la titularidad respecto del bien inmueble. Todo ello para que se evite las estafas, fraudes o inclusive, prescripciones adquisitivas de dominio. Agregando que, si se sigue omitiendo la modificación de la ley, en caso de entrar a juicio, se llamara a el Notario a declarar, a pesar de que solo legaliza el contenido de los documentos.

Acorde a lo indicado por Bullón y Mucha (2018) sostienen que la ley no debería ser modificada, ni debe ser exigible la acreditación de titularidad a menos que el Notario lo solicite y que, en referencia a ello, las partes deben cerciorarse de dicho tema. Además, que esta la acreditación no debe de regularse, solo debe establecerse en la práctica.

Según Contreras (2009) en su tesis titulada “La firma electrónica y la función notarial en Jalisco” llego a la conclusión de que como el derecho evoluciona y se innova de forma continua, de esta forma también debe de regir la función notarial, implementando nuevas actividades y procesos. Es en ese sentido que el Notario, como certificador de actos se le debe de proveer de todas las herramientas jurídicas idóneas para el cumplimiento de su función.

Nuestro código civil en su artículo N° 923 indica que la propiedad es un poder jurídico que permite disponer, disfrutar, usar y reivindicar respecto de un bien. Según acota Avendaño (2003) cuando se habla de disponer es prescindir o deshacerse de éste de una forma física o jurídica. Este término también es en el caso de darlo en hipoteca, destruirlo o simplemente abandonarlo.

En base a la certificación de las firmas, nuestro ordenamiento no indica cuales son los medios de acreditación de titularidad que, de una forma, protegen al que es el titular de un predio, teniendo en consideración la infinidad de casos por suplantación de identidad, tráfico de terrenos y documentación falsa, motivo por los cuales es urgente este tipo de precisión en el ordenamiento.



## **V. CONCLUSIONES**

Son los resultados definitivos de toda investigación científica y son generalizables a todo el universo de lo que se observa en muestras de investigación. Es útil distinguir entre resultados y conclusiones. Cueva (2008)

En esta parte final del estudio, este trabajo pudo alcanzar los objetivos generales y específicos que contribuyeron a verificar los supuestos legales generales y específicos planteados en el primer capítulo, es así que se llegó a las siguientes conclusiones:

1. Acorde al artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 el cual indica que para certificar una firma el Notario debe de verificar la identidad de los firmantes o le debe constar indubitadamente. Sin embargo, la certificación de las firmas de un contrato de arrendamiento o de compra venta no pueden ser certificados como un documento común, es en este tipo de casos en que la ley debe regular como el Notario debe actuar para ejercer su función de dar fe, para evitar que se mancille el derecho de propiedad del verdadero titular y que el Notario entre en responsabilidad civil, penal y administrativa

2. Los contratos de arrendamiento, al ser uno de los contratos más comúnmente usados por la población debe también ser protegida por la ley de la materia. La certificación de las firmas de la misma debe de brindar seguridad jurídica a las partes. El Notario debe de exigir al que se atribuye propietario que demuestre ese derecho.

3. en relación a los contratos de compra venta se debe tener en cuenta que este contrato privado es facultativo de la cesión del derecho de propiedad y, al dar ese derecho al que vendría ser el comprador, el Notario es el llamado a que no solo identifique a las partes, sino, a que corrobore minuciosamente al que manifiesta ser el vendedor. Todo ello mediante la verificación del derecho de propiedad. Para dicha constatación son idóneos los documentos públicos que se encuentren en la SUNARP o el emitido por entidades nacionales que se encuentren facultadas para dar ese derecho.

4. La certificación de firma de un documento o contrato privado, da fecha cierta a la voluntad que hay entre las partes de celebrar dichos actos, sin embargo, el notario también debe exigir a la parte que se atribuye propietario del bien inmueble, a que acredite su titularidad y ello debe ser con la Copia Literal, la cual es emitida por la SUNARP, entidad que emite dicho

documento cuando el bien inmueble se encuentra inscrito, la cual es la más idónea puesto que es un documento público y fiable, en la que constan todas las características del inmueble como también si esta afecto a gravámenes, hipotecas, etc., y también los Títulos de Propiedad, documento que es expedido por entidades estatales facultadas para otorgar el derecho de propiedad. Cabe resaltar que solo estos medios de acreditación son en caso de ser propietario mas no posesionario.

## **V.I. RECOMENDACIONES**

Estando en esta etapa de la tesis, se puede mencionar que las recomendaciones son una representación de una propuesta que surge en relación a las conclusiones alcanzadas al final del documento de investigación. Pajares (2004)

Por lo tanto, se ha podido generar las siguientes recomendaciones:

1. El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de modificarse, estableciendo la exigencia de acreditación de titularidad, cuando se trate de contratos de arrendamiento y de compra venta, para que pueda brindar seguridad jurídica.
2. Sobre la certificación de las firmas de contratos de arrendamiento, contrato privado de uso común, la labor por parte de las Notarías debería de brindar un servicio más minucioso para evitar las suplantaciones de identidad, en caso de los arrendadores.
3. La normativa debería de establecer, sobre la certificación de firmas de un contrato de compra venta, los medios precisos para acreditar la titularidad a fin de que se pueda evitar las estafas y los fraudes, además la lesión de la buena fe por parte del comprador.
4. Además, el articulado debería de indicar como medios idóneos de acreditación de titularidad las copias literales emitidas por la SUNARP y también los títulos de propiedad, los cuales son otorgados por ciertas entidades estatales facultadas para su emisión. Estos medios son idóneos pues evitan los tráficos de terrenos, la falsedad documentaria y la lesión del derecho de propiedad del verdadero propietario.

## **REFERENCIAS**

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Referencias Metodológicas

Carrasco (2013). *Metodología de la investigación científica. Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. (5ta edición) Lima: Editorial San Marcos.

Cueva (2008). *La investigación jurídica. Pautas metodológicas para elaborar trabajo de investigación en el ámbito del Derecho*. (1era edición) Trujillo: Industria Gráfica ABC SAC

Chirif (2010). *Preparación de tesis*. (1era edición) Lima: Editorial EDUNI.

Espejo (2014) *La Investigación Científica Aplicada al Derecho; (1era Edición)*; México: Normas Jurídicas.

Gálvez (2009). *Metodología de la Investigación Jurídica (la Tesis universitaria en Derecho)*. (1era edición). Perú, Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

Hernández (2003) *Metodología de la Investigación*. (3ra edición) México: McGraw-Hill.

Méndez (2001). *Metodología Guía para elaborar diseños de investigación en ciencias económicas, contables, Administrativas*. México: McGraw-Hill

Pajares (2004). *Metodología de la investigación jurídica. Parte II* (1era edición). Lima: Editorial Gráfica SESUP.

Rodríguez (2008) *Métodos de Investigación: Diseño de Proyectos y Desarrollo de Tesis en Ciencias Administrativas, Organizacionales y Sociales*. (1era edición) México: Revista de la Universidad de Sinaloa.

Sampieri (1991) *Metodología de la Investigación*, (2da edición); México: McGraw-Hill

Interamericana Editores S.A.

Sabino (1992) *El Proceso de Investigación* (6ta edición) Caracas: Panapo.

Soto (2015). *La tesis de maestría y doctorado en 4 pasos*. Lima. DIOGRAF.

Tam (2008) *Tipo, Métodos y Estrategias de Investigación Científica* (1era edición) Lima: Pensamiento y Acción.

### **Referencias Temáticas**

Albaladejo (1977) *Derecho civil I - Derecho de Bienes*. (1era edición) Barcelona: Librería Bosch.

Albaladejo (1977) *Derecho Civil I – Derecho de Bienes Vol. I* (3era edición) Barcelona: Librería Bosh.

Arce (2003) *La redacción de los contratos y la función del Notario* (118ava edición) México: Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C.

Avendaño (1988) *Derechos Reales. Materiales de enseñanza para el estudio del Libro V del Código Civil*. (Segunda edición) corregida y aumentada. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Avendaño (1984) *Para Leer el Código Civil*. (Segunda edición) Perú: Fondo Editorial PUC.

Avendaño (2003) *Código Civil Comentado Por los Cien Mejores Especialistas* (1era edición) tomo V, Lima: Gaceta Jurídica.

Beltrán (1990) *La Ineficacia del Acto Jurídico* (1era edición) Lima: Gaceta Jurídica.

Diez. (1979) *Fundamentos de Derecho civil patrimonial* (1era edición) Madrid: Ed. Tecnos. S.A.



- Diez. (1983) *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* (2da edición) Madrid: Ed. Tecnos S.A.
- Escobar (2001) *Mitos en Torno al contenido del derecho de Propiedad* (22ava edición) Perú: Ius Et Veritas
- Forno (1993) *El Contrato con Efectos Reales* (7ma edición) Lima: Ius Et Veritas.
- García (2007) *Introducción a la Ciencia del Derecho*. (1era edición) México: Porrúa editores
- Gattari (2012) *Practica Notarial Consolidada*; (1era edición); Buenos Aires: AbeedoPerrot S.A.
- Muñoz (2010) *Bienes y Derechos Reales*, (1era edición), México: OXFORD UNIVERSITY Press.
- La Puen. (1999) *Estudios sobre El Contrato de Compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Las instituciones de justiniano (1847) *Tomado de M. Ortolán. Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano*. (1era Edición) Mesa redonda editores.
- Mejorada (2000) *La Posesión en el Código Civil Peruano – Derecho y Sociedad 40*. Revista PUCP.
- Northcote (2009) *Concepto y regulación del contrato de compraventa* (1era edición) actualidad empresarial
- Torres (1987) *Análisis Económico del Derecho* (1era edición) Madrid: Ed. Tecnos S.A
- Torres (2013) *El Derecho Notarial* (1era edición) Lima: UBI ALEX Asociados S.A.C.
- Villalba (1969) *Autenticación de Firmas. Identificación del Firmante*. Revista del Notariado.

## **Legislación nacional**

Código Civil

Decreto Legislativo N° 1049

## **Legislación Internacional**

Unión Internacional del Notariado Latino

## **Tesis Nacionales**

Araneda (2015) *La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú*. Universidad Privada Antenor Orrego: Perú

Chávez (2013) *Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú*. Universidad privada del norte Laureate International Universities: Perú.

Paucar (2017) *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017*. Universidad De Huánuco Facultad De Derecho y Ciencias Políticas Carrera Profesional De Derecho: Perú.

## **Tesis Internacional**

Contreras (2009). *La firma electrónica y la función notarial en Jalisco: Homologación Federal y Estatal*. Universidad de Guadalajara Centro Universitario De Ciencias Sociales Y Humanidades. Maestria En Derecho: Mexico.

Reyes (2002). *La firma electrónica y las entidades de certificación*. Universidad Panamericana Facultad De Derecho Posgrado En Derecho: Mexico.

## Páginas web

Alva (3 de marzo del 2015), *LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD EN EL IMPUESTO PREDIAL: ALCANCES Y DIFICULTADES*. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2015/03/03/la-posesi-n-y-la-propiedad-en-el-impuesto-predial-alcances-y-dificultades/>

Balliache (2015). *El problema y su delimitación*. Recuperado de: [http://www.unsj.edu.ar/unsjVirtual/comunicacion/seminarionuevastechnologias/wp-content/uploads/2015/06/01\\_Planteo-del-problema-SI.pdf](http://www.unsj.edu.ar/unsjVirtual/comunicacion/seminarionuevastechnologias/wp-content/uploads/2015/06/01_Planteo-del-problema-SI.pdf)

Bustamante, D. (s.f.). *El diseño de la investigación jurídica*. Recuperado de: [http://www.usbcali.edu.co/sites/default/files/guia\\_para\\_la\\_elaboracion\\_del\\_proyecto\\_de\\_investigacion.pdf](http://www.usbcali.edu.co/sites/default/files/guia_para_la_elaboracion_del_proyecto_de_investigacion.pdf)

Centty (15 de julio del 2015) *Manual Metodológico para el Investigador Científico*. Recuperado de: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010>.

El notariado (16 de enero del 2015) *El Notario*. Recuperado de <http://elnotariado.com/>

El notariado (14 de setiembre del 2005) Recuperado de <http://elnotariado.com/>

Flores, C. (s.f.). *Problema, objetivos y justificación*. Recuperado de [http://www.cs.umss.edu.bo/doc/material/mat\\_gral\\_108/Objetivos.pdf](http://www.cs.umss.edu.bo/doc/material/mat_gral_108/Objetivos.pdf)

Gonz. (25 de abril del 2014) *La Prueba de la Prescripción Adquisitiva*. Recuperado de: [http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art\\_juridicos/La\\_prueba\\_en%20la%20usucapion.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/La_prueba_en%20la%20usucapion.pdf)

Ochoa (04 de abril del 2016) *Criterio de rigor científico en la investigación científica*. Recuperado de [https://prezi.com/xfom5\\_dpluoz/criterios-de-rigor-cientifico-en-la-investigacion-cientifi/](https://prezi.com/xfom5_dpluoz/criterios-de-rigor-cientifico-en-la-investigacion-cientifi/)

Rosales (10 de marzo del 2014) *El Contrato de Compra Venta*. Recuperado de <https://www.notariofranciscorosales.com/>

Torres (29 de octubre 2010) *Historia del Derecho Notarial*. Recuperado de [https://www.monografias.com/usuario/perfiles/fernando\\_jesus\\_torres\\_manrique\\_2/monografias](https://www.monografias.com/usuario/perfiles/fernando_jesus_torres_manrique_2/monografias).

## **ANEXOS**

**Matriz de Consistencia**  
**Matriz de consistencia para elaboración de proyecto de investigación**

Nombre del estudiante: Fiorella Alissa Fuentes Gomez

Facultad/escuela: Derecho

<b>TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017.
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	¿En qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles?
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. ¿En qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos privados de arrendamiento de bienes inmuebles?</li><li>2. ¿En qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos privados de compraventa de bienes inmuebles?</li></ol>

	<p>3. ¿En qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad?</p>
<p><b>SUPUESTO GENERAL</b></p>	<p>El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de establecer el requerimiento de acreditación de titularidad respecto de contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles.</p>
<p><b>SUPUESTOS ESPECÍFICOS</b></p>	<p>1. El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de establecer el requerimiento de acreditación de titularidad respecto de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.</p> <p>2. El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de establecer el requerimiento de acreditación de titularidad respecto de contratos de compraventa de bienes inmuebles.</p> <p>3. El artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 debería de especificar los medios de acreditación en los contratos de bienes inmuebles</p>
	<p>Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se</p>

<b>OBJETIVO GENERAL</b>	relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles
<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<p>1. Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.</p> <p>2. Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.</p> <p>3. Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad</p>
<b>DISEÑO</b>	<b>CUALITATIVO</b>
<b>ESCENARIO DE ESTUDIO</b>	El escenario de estudio se presenta específicamente en el distrito de Comas
<b>CARACTERIZACIÓN DE LOS SUJETOS</b>	Los sujetos a quienes se les hará participe de la presente investigación dado a su



	<p>carácter, serán los 11 abogados especialistas en Derecho Notarial. A quienes, por medio de la Entrevista a Expertos podrán dar su punto de vista respecto de la certificación de firmas y la acreditación de titularidad en los contratos privados de compra venta y arrendamiento.</p>
--	--

## ENTREVISTA A EXPERTOS

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

Guillermo Amorós

**Cargo/profesión/grado académico:**

Abogado

**Institución:**

NOTARIA SCAMARONE

### OBJETIVO GENERAL

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

### Preguntas:

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

De acuerdo a ley tiene responsabilidad civil, penal y administrativa

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

Sí, mejorar la regulación desde el punto de vista logístico (registrar filmicamente las firmas)

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

*Es necesaria la acreditación de titularidad; el problema es en aquellos bienes que no tienen título o cuando los titulares han fallecido y las partidas de los herederos tienen errores.*

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

*No. El notario solo certifica la firma de quien participa en un contrato; no el contenido.*

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

*Afecta el derecho del ciudadano respecto de su propiedad; sin embargo, el notario cuenta con el sistema de identificación biométrica además de anexar la partida*

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario <sup>Registrador del Inmueble</sup> al ser un dador de fe en el Perú?

*Debe reducir el nivel de riesgo y eso también depende de la preparación de su personal que labora con él.*

Daña su credibilidad y lesiona principios básicos de veracidad, honorabilidad, objetividad y diligencia que son los que orientan la función de dar fe pública de

**OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

Interviene por mandato de la ley actos y contratos en q-

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

Deben ser empleados todos los medios de acreditación de titularidad, para ello se requiere de un presupuesto destinado a ese fin.

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

Debe establecerse qué medios son los imprescindibles al momento de certificar una firma y cuáles son los que coadyuvan a ese objetivo.

  
.....  
GUILLERMO AMORÓS U.  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. 46437  
.....  
Firma del entrevistado

## ENTREVISTA A EXPERTOS

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

SHIRLEY MARCELO ALVAREZ

**Cargo/profesión/grado académico:**

ABOGADA - TITULADA - COLEGIADA

**Institución:**

NOTARIA SEKULA DELEGADO

### OBJETIVO GENERAL

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

**Preguntas:**

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

NO, PORQUE SE SOLICITA LOS DOCUMENTOS ORIGINALS Y SU BIOMETRICO DE LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

SI, ESTO SERIA CUANDO SE LEGALIZAN LAS FIRMAS, SOLICITAR DOCUMENTOS ORIGINALS ACTUALIZADOS

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

SI, ES NECESARIO, PORQUE SE COMPROBABA LA TITULARIDAD DEL PROPIETARIO

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

SI, ES NECESARIO QUE EL NOTARIO Y EL PERSONAL QUE TRABAJAN, TENGAN LA CAPACITACION SUFICIENTE.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

ES RIESGOSO, EN SUPLANTACIONES DE TITULARIDAD EN TRANSFERENCIAS

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

SERIA NEGLIGENCIA DEL NOTARIO SI  
NO TUVIERA LOS DOCUMENTOS ACTUALIZADOS  
DE PROPIEDAD DEL PROPIETARIO

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

SI, PARA EVITAR ESTAFAS Y SUSTITUCIONES  
O FRAUDES EN TRANSFERENCIAS O  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

SI, REITERANDO, QUE ES NECESARIO  
LOS DOCUMENTOS ACTUALIZADOS E  
IDENTIFICACION BIOMETRICO PARA ACREDITAR  
LA AUTENTICIDAD

  
Firma del entrevistado

.....  
Shirley S. Marcelo Alvarez  
ABOGADA  
REG. CAL. 71468

## ENTREVISTA A EXPERTOS

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

FLOR MARGARITA AVILA GARCIA

**Cargo/profesión/grado académico:**

ABOGADA

**Institución:**

NOTARIA TITO VILLENA

### OBJETIVO GENERAL

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

**Preguntas:**

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

El Notario Cargaria con la Responsabilidad de un contrato de Compraventa y arrendamiento, cuando en realidad no verifica la titularidad de las partes que se acredita con la copia literal de la propiedad o un contrato de fecha cierta ahí si puede aplicar la responsabilidad, pero por formalidad se verifica con la copia literal.

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

Para mi no, porque en realidad el contrato es un mutuo acuerdo entre las partes privadas, pero si el Notario verifica que cumple con las medidas que establece el código civil con respecto al contrato, es mas su artículo 106 de la ley 1049 es clara. El Notario certificará firmas e documentos privados cuando le hayan sido suscritas en su presencia o cuando le conste de modo indubitable su autenticidad.



### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

Bueno creo que, si es muy importante la acreditación de los titulares para poder certificar un contrato de arrendamiento, para acreditar con la copia literal de la propiedad la titularidad de propietario arrendatario.

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

Si se certifica una firma de contrato de compraventa o arrendamiento sin identificar a los titulares o las partes, se estaría infringiendo en un error, que esto puede acarrear una estafa o sucederá una sustitución de los firmantes, y puede llegar a tener responsabilidades penales.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

Bueno por excelencia siempre se trata de certificar las firmas acreditando a los titulares que son parte de los contratos o acto jurídico, pero si no se verifica muy bien esto puede generar responsabilidades legales, donde el notario se encontrará infringido como parte de la responsabilidad por no ser diligente.

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

Pues se relaciona que el Notario tiene que tener la certeza de que

los Firmantes del contrato sean los titulares, en acorde a ello se utiliza el biometrico para constatar la seguridad de que los firmantes son los autenticos, y con eso se da seguridad jurídica de los firmantes.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

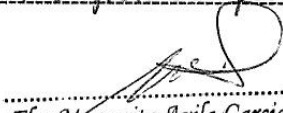
Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

Si, pues es obligatorio acreditar la titularidad donde las partes que actúan ante un Notario lo hacen para dar fe sobre los contratos, tambien se corroborará con el biometrio aparte de la titularidad de los contratos que los firmantes sean las personas que

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad <sup>afirma.</sup>  
¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

Si es obligatorio que las partes acrediten la titularidad del bien que quise vender o arrendar, es más, esto se acredita con el biometrico para que el Notario no se vea sorprendido por los sustitutos o presuntos titulares o Firmantes.

  
Flor Margarita Avila Garcia

ABOGADA

REG. CAL. 43915

Firma del entrevistado

## ENTREVISTA A EXPERTOS

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:** *En/ta Priscilla Pareja B.*

**Cargo/profesión/grado académico:** *Abogada - Abogada - Superior*

**Institución:** *Notaria Nekula Delgado*

### OBJETIVO GENERAL

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

### Preguntas:

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

*Sí, ya que debe ser el filtro para la legalidad del acto, aunque la ley actualmente no lo regula.*

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

*Sí, debería haber normativa sobre ello para que las personas tomen en cuenta la protección a su derecho de propiedad.*

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

*Es sumamente necesario acreditar titularidad para arrendar, sin dudas alguna.*

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

*Sí, ya que de ser necesario la presentación de título de propiedad o cualquier análogo el notario al legalizar verifica la acreditación del derecho de propiedad del arrendador.*

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

*No hay forma de legalizar una compra venta sin haberse acreditado el derecho, no hay seguridad de no tener título de propiedad o documento de propiedad.*

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

pero, Considero que el Notario asume responsabilidad al no verificar la documentación que se presenta o al no recogerla, debiendo tomar en cuenta la buena fe y la presunción de veracidad de los documentos.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

Si, si se duda.

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

Definitivamente hay que acreditar el derecho de propiedad del que se dispone en arrendamiento o compraventa.

  
Firma de entrevistado  
Bruna Cecilia Pareja  
ABOGADA  
CAL. 52124

## ENTREVISTA A EXPERTOS

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

Johseph Camilo Silva Cotrina

**Cargo/profesión/grado académico:**

Abogado / derecho / titulado

**Institución:**

Notaría Escamaron

### OBJETIVO GENERAL

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

**Preguntas:**

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

Si, de esa manera se podrian evitar algunas modalidades de estafas.

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

Si, toda vez que a la fecha las Notarias no valoran tanto el contenido de los documentos y solo se limitan a la certificación de la firma.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

Sí, toda vez que a fin de asegurar la legalidad del documento en cuestión, mínima debe de asegurarse de la titularidad del bien inmueble.

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

No, puesto que el notario solo se limita a verificar la identidad de las personas.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

Tiene un riesgo considerable, toda vez que una persona puede caer en el delito de estafa, al señalar una propiedad que no le pertenece.

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

El notario da fe pública en la medida que se limita a  
verificar la identidad de las personas intervinientes en  
algún acto jurídico.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

**Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.**

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

Sí, con la finalidad de evitar estafas.

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

Sí, debe demostrarse con documentos actuales (Copia literal, constancias de Posesión, etc).

  
JOSEPH CAYLO SILVA COTRINA  
Abogado  
CAL. 73393

Firma del entrevistado



## ENTREVISTA A EXPERTOS

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

Johana Stephany Espejo Pacheco

**Cargo/profesión/grado académico:**

Abogada

**Institución:**

Notaria Gomez Anaya

### OBJETIVO GENERAL

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

### Preguntas:

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

Considero que sí podría incidir en algún tipo de responsabilidad puesto que al momento de certificar las firmas se debe percatar que se muestren los documentos que demuestran la titularidad del bien inmueble.

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

Sí, ya que la especificación de la normativa sería buena opción para preservar el derecho de titularidad.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

Si es necesaria, Puesto que al certificar sin la acreditación de titularidad causaría que se afecte el derecho de Propiedad del verdadero dueño.

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

Claro, Puesto que ello, en cualquier tipo de contrato, da seguridad a las partes porque el Notario es dador de fe. Si el Notario olvida que no se muestran los documentos que acrediten su titularidad, estaría inidiendo, en error, perjudicando al titular del predio y recayendo en responsabilidad.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

Los Contratos de Compraventa, así sean Privados, con la tan sola Firma del Notario dando fe de dichas Firmas, ya hacen correr riesgo al titular del Predio. Se se habla de escrituras Públicas el riesgo es mayor.

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

Pues recaerá en responsabilidad al certificar las firmas de  
algunas que no es dueño del predio

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

Sí, puesto que sólo con ellos se puede acreditar la  
titularidad de algún bien, en este caso, para bienes  
inmuebles sea la copia literal o el título de propiedad.

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

Sí, porque el Notario al ser un dador de fe, debe exigir  
los documentos que acrediten titularidad, de omitir ello,  
estará certificando las firmas de un contrato posiblemente  
Ficticio y, él, recaerá en responsabilidad.

  
Johana Stephany Espejo Pacheco  
ABOGADA  
Reg. CAL 74254

Firma del entrevistado

## ENTREVISTA A EXPERTOS

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

..... Cynthia Esther Chauanni Rosadio .....

**Cargo/profesión/grado académico:**

..... Abogada .....

**Institución:**

..... NOTARIA CARLOS ALFREDO GOMEZ ANAYA .....

### OBJETIVO GENERAL

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

**Preguntas:**

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

..... El Notario al ser un dador de fe debe exigir la exhibición de los documentos que acrediten la titularidad, el certificar sin la debida acreditación, recaerá en responsabilidad .....

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

..... Sí, puesto que la ley, actualmente, no indica ello. Si el Notario certifica las firmas de dichos contratos sin que acrediten su titularidad, él recaerá en responsabilidad y se afectará el Derecho de Propiedad del Verdadero dueño .....

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

Si acreditación es más que necesaria, ya que sin ello el Notario no cumpliría su labor de ser dador de fe.

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

Sí, puesto que el Notario en caso de emitir esta acreditación, así sea en un contrato de arrendamiento, se estaría vulnerando el Derecho de Propiedad y se entraría en estafa.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

Vulnera en todos los sentidos al Derecho de Propiedad, además de que se recrea en estafa al que se atalaya ese derecho y en Responsabilidad al Notario que certifica las firmas de dicho documento.

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

Dar fe a una firma que no corresponde al verdadero titular ocasionaría que el Notario recaiga en responsabilidad además que sus principios básicos como Notario se verían reducidos.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

Cuando nos referimos a aquellos medios que acreditan titularidad se refiere a las copias literales y los títulos de propiedad. También podrían ser los contratos Privados de compraventa anteriores, obviamente, legalizados.

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

Sí, porque el Notario al ser dador de fe que certifique un contrato privado sin antes verificar que sea legítima, respecto de los documentos que acrediten la titularidad, lo haría menoscabar el Derecho de propiedad del dueño verdadero, como también, su función de Notario.

.....  
Firma del entrevistado

  
.....  
Cynthia Esther Chiquarri Rosadio  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. 64544

## ENTREVISTA A EXPERTOS

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

DEYBI MAGALI CUBAS DEPAZ

**Cargo/profesión/grado académico:**

ABOGADA

**Institución:**

NOTARIA CARLOS ALFREDO GOMEZ ANAYA

### OBJETIVO GENERAL

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

**Preguntas:**

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

Sí, puesto que el Notario debe cumplir a cabalidad su función como decano de fe de los distintos actos que se realicen en su presencia.

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

Sí, ya que debería la Ley especificar con mucha más precisión respecto de estas cosas, para que se proteja el Derecho de Propiedad del dueño verdadero. Teniendo en cuenta, también, en la responsabilidad Civil en que recaerá el Notario al obviar ello.



### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

Sí es necesaria pues así se protegería el  
Derecho de Propiedad.

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

Sí, ya que el Notario certifica verificando  
previamente si es el dueño real del inmueble,  
sino recaerá en responsabilidad.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

Dicha figura es sumamente perjudicial para el  
titular de la propiedad, vulnerando todos los derechos  
que tiene sobre el bien inmueble.

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?



La Función del Notario es dar Fe de los actos que se realicen en su presencia, dicho esto, si no cumple con verificar la documentación, actúa directamente en responsabilidad.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

Sí, únicamente los idóneos.

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

Sí es imprescindible que, el que se atribuye ser dueño de la propiedad, acredite su titularidad.



Firma del entrevistado  
CAL N° 74253.

**ENTREVISTA A EXPERTOS**

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

Cecilia Mercado.

**Cargo/profesión/grado académico:**

Administradora / abogada

**Institución:**

Notaria Portugal.

**OBJETIVO GENERAL**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

**Preguntas:**

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

Considero que el notario no tiene responsabilidad del contenido de los contratos, por lo que deja constancia en sus certificaciones, el notario es responsable de la identificación de las partes, ya que deben ser suscritas en su presencia.

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

Si, Considero que la regulación respecto de certificación de firmas debe mejorar; por que en la actualidad existen muchos Traficantes de Firmas, falsedad documentaria, de las cuales por mas que el notario solo legitime las firmas, <sup>mas no el contenido</sup> en un proceso Judicial el juez llamara al Notario a declarar.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

*Considero que sí es necesario y obligatorio que el notario verifique que quien arrienda sea propietario. De acuerdo D.S. 017-2015 Vivienda. -*

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

*La certificación de las firmas resguarda que el contrato tiene fecha cierta y la intervención de las partes a fin de celebrar su voluntad. -*

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

*El bien inmueble al comprar sin acreditación de titularidad puede ser propiedad del estado, que se encuentre en litigio, que sean los arrendatarios los que se encuentren en posesión, que no cuenten con autorización, ni licencia para construir (en el caso de inmuebles).*

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

Traría gran responsabilidad al Notario al no realizar la  
Verificación de dichos documentos de una forma idónea

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

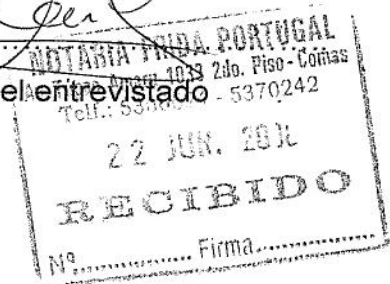
7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

Si, creo que independientemente de la certificación de  
firmas, el notario debe prever que el acto a realizar  
debe contener la documentación correspondiente a fin de  
resguardar los derechos de las partes. -

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

Como trabajadora de una notaría, considero que el  
notario debe exigir la acreditación de los actos  
jurídicos a realizar y/o certificar firmas, puesto que  
en un proceso judicial, será al notario a quien  
llamen a declarar, para que no legaliza el contenido.

Firma del entrevistado



## ENTREVISTA A EXPERTOS

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

..... WILLIAM ALBERTO BOLON FANNING.

**Cargo/profesión/grado académico:**

..... ABOGADO

**Institución:**

..... ESTUDIO JURIDICO BOLON FANNING.

### OBJETIVO GENERAL

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

### Preguntas:

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

..... NO, POR MOTIVO QUE YA EL CONTRATO  
..... ES LEY ENTRE LAS PARTES, Y EL  
..... NOTARIO SOLO LE DA FE Y FIRMAS NO  
..... CUMPLE SU DEBER, DA FE Y FIRMAS AL CONTRATO.

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

..... NO, POR LO YA EXPLICADO, YA  
..... ESTA NORMADO.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

SI ES NECESARIO, TODA NOTARÍA, AUNQUE SÓLO LEGALIZA FIRMAS, REQUIERE LOS ANTECEDENTES DE TODO CONTRATO.

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

NO SE TRATA EL CONTRATO DE RESGUARDAR TITULARIDAD, LA TITULARIDAD ESTÁ INSCRITA EN SUNARP.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

#### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

EN TODAS LAS FORMAS, NO SE DEBE LEGALIZAR EL CONTRATO SIN TENER LOS ANTECEDENTES, Y EL PROPIO CONTRATO HACER MENCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

REPTO, EL CONTRATO EN SI, ES LEY ENTRE LAS PARTES, AQUI DEBERIA EL INTERESADO CONTAR CON UN ABOGADO, QUE DEBERIA TAMBIEN FIRMAR EL CONTRATO, LUEGO SOLO EL NOTARIO DA FECHA CIERTA LEGALIZANDO SOLO FIRMAS, HAZIENDO, VISTO Y REVISADO ANTERIORES.

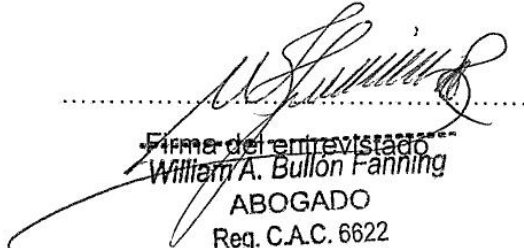
**OBJETIVO ESPECÍFICO 3**  
Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

LA LEY NO LO EXIGE, PERO DEBE SER PRÁCTICA CONTINUA DE LOS OPERADORES JURÍDICOS ABOGADOS Y NOTARIOS.

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

SEGUN LEY NO, POR PRÁCTICA JURÍDICA SI.

  
Firma del entrevistado  
William A. Bullón Fanning  
ABOGADO  
Reg. C.A.C. 6622



**ENTREVISTA A EXPERTOS**

**Título:** El Artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 y su relación con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles. Comas 2017

**Entrevistado:**

Fiorela Stepany Mucha Rosales

**Cargo/profesión/grado académico:**

Bachiller en Derecho / abogada

**Institución:**

**OBJETIVO GENERAL**

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento y de compraventa de bienes inmuebles

**Preguntas:**

1. ¿Considera usted que el Notario debe tener algún tipo de responsabilidad al momento de certificar la firma de un contrato de arrendamiento o de compraventa, sin antes no haber corroborado la titularidad de dicho bien inmueble?

No, solo tiene responsabilidad sobre la autenticación de firmas, más no sobre el contenido.

2. Considera Ud. ¿Que se debería mejorar la regulación acerca de la certificación de las firmas cuando se trata de contratos de compraventa y arrendamiento? ¿Por qué?

No, porque el Notario solo da fe que las peticiones se operaron en su despacho en realizar su autenticación de firmas, más no tiene mayor diligencia sobre el contenido.



### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

**Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.**

#### Preguntas:

3. ¿Cree usted que en la certificación de las firmas de los contratos de arrendamiento no es necesaria la acreditación de titularidad? ¿Por qué?

No es necesario, ya que el documento solo se certifica con las firmas o sea que la persona se daña a la Notaría personalmente a realizar su certificación de firmas.

4. En referencia del tipo de contrato anterior ¿la certificación de las firmas ante el Notario, resguarda de una forma la titularidad que se tiene respecto del bien inmueble?

No, resguarda la titularidad del propietario del inmueble

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

**Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con la acreditación de la titularidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.**

#### Preguntas:

5. De qué manera cree Ud. ¿Que, en la certificación de firmas de un contrato de compraventa, sin la acreditación de titularidad debida, son riesgosos para la seguridad jurídica del ciudadano?

No, son totalmente distintas, ya que el ciudadano debe tomar las diligencias necesarias si va a realizar un contrato privado.

6. ¿Cómo se relaciona estas consecuencias con la función que tiene el Notario al ser un dador de fe en el Perú?

No tiene relación, da fe de la firma de la persona  
más no de la titularidad de la propiedad.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Establecer en qué medida el artículo N° 106 del Decreto Legislativo N° 1049 se relaciona con los medios de acreditación de titularidad.

7. Cree Ud. ¿Que todos los medios de acreditación de titularidad deben ser empleados para certificar la firma de contratos de arrendamiento y compraventa de bienes inmuebles?

No, sin embargo por parte de los contratantes deben tomar las precauciones del caso.

8. Finalmente, de acuerdo a los medios existentes de acreditación de titularidad ¿Es imprescindible la exigencia de su exhibición al momento de certificación de las firmas de un contrato privado de compraventa o de arrendamiento?

No es exigible, sin embargo si el Notario lo requiere debería presentarse.



## ANEXO II: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *ACEYO WCA*
- 1.2. Cargo e institución donde labora: *DOCENTE UCU*
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: *Freddy A. Fuentis Jung*

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACION	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %
------

Lima, 28 de Junio del 2018

  
 FIRMA DEL EXPERTO  
 INFORMANTE

DNI: *8972693*  
 Telf.: *931 200770* N° .....

## ANEXO II: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: VAREAS HUAMÁN ESAÚ
- 1.2. Cargo e institución donde labora: ASESOR DE TESIS - UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ENTREVISTA
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Fiorella A. Pantoja Guay

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MUY BIEN			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACION	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											✓		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											✓		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												✓	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
No

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

93 %

Lima. 24 de noviembre del 2017



FIRMA DEL EXPERTO  
INFORMANTE

DNI N° 31042328  
Telf.: 969415453

## ANEXO II: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *Mavilla Froya de Mesquita Fabruio*
- 1.2. Cargo e institución donde labora: *Asesor de Tesoro - UCV*
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Guía de Entrevista*
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: *Francisco A. Santa Cruz*

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MEDIAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											✓		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											✓		
4. ORGANIZACION	Existe una organización lógica.											✓		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											✓		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											✓		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											✓		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											✓		
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											✓		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

85 %
------

Lima. 24 de noviembre del 2017

  
FIRMA DEL EXPERTO  
INFORMANTE

CC.  
DNI N° *000 990533*  
Telf.: .....

## Resolución de Coordinación N° 014-2022-EP/DER.UCVLIMA

Los Olivos, 25 de noviembre de 2022

### VISTO:

El Informe N° 009-2022-COM.AD.HOC/EP.UCVLN del 24 de noviembre del 2022, de la comisión Ad-hoc de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo S.A.C; sobre la solicitud del acta de sustentación de tesis titulado “EL ARTICULO N° 106 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 Y SU RELACIÓN CON LA ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. COMAS 2017”, presentado por la Bachiller en Derecho, FIORELLA ALISSA FUENTES GOMEZ;

### CONSIDERANDO:

Que, con fecha 25 de noviembre de 2022, el recurrente por intermedio del correo institucional solicitó formalmente la entrega del acta de sustentación de su tesis para optar el título profesional de Abogado, acto que se llevó a cabo el día 09 de Julio del 2018 a las 9:40 horas ante el jurado presidido como presidente la Mgtr. Castro Rodríguez, Liliam Lesly DNI 42977746; así como el secretario Mgtr. Trujillo Pajuelo Michael Lincoln, con DNI 44953968 y como vocal el Mgtr. Aceto Luca con DNI 48974953; significándose que la recurrente ha consignado en el tenor de su solicitud al Mgtr. Luca Aceto como asesor de tesis.

Que, mediante Resolución de Coordinación N° 10-A-2022-EP/DER.UCVLIMA del 25 de febrero de 2022, suscrita por la coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho sede Lima Norte, se designó una comisión Ad hoc, conformada por el Mgtr. Jorge Luis Anibal Baldarrago Baldarrago, Jefe de Investigación de la Sede de Lima Norte; Mgtr. Liliam Lesly Castro Rodríguez, Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho de la sede de Lima Norte, y la Dra. Felipa Muñoz Ccuro, Docente Tiempo Completo de la Escuela Profesional de Derecho de la sede de Lima Norte, quienes tendrán bajo su responsabilidad la integración y recomposición de actas de sustentación que soliciten los bachilleres de la Escuela Profesional de Derecho de la sede de Lima Norte.

Que, la comisión Ad-hoc designada emitió el informe señalado precedentemente de cuyo tenor se desprende que han realizado la búsqueda en la documentación pasiva que obra en la oficina de investigación de la Escuela de Derecho sede Lima Norte con resultado negativo, sin embargo, en el Sistema TRILCE aparece consignado con nota aprobatoria de dieciséis (16), en el curso de Desarrollo de Proyecto de Investigación, consecuentemente tiene expedito su derecho para optar el Título Profesional de Abogado.

Que, ante hechos similares al presente caso la comisión Ad hoc recomienda, se omita por única vez la presentación del requisito del “*acta de sustentación*” para aquellos Bachilleres cuyos expedientes están en pleno trámite, siendo reemplazado este mencionado requisito por una Resolución de Coordinación que así lo autorice; y



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES ESCUELA  
PROFESIONAL DE DERECHO**


### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, GARCÍA GUTIERREZ ENDIRA ROSARIO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la Escuela Profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesora de la Tesis titulada: “EL ARTICULO N° 106 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 Y SU RELACIÓN CON LA ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. COMAS 2017”, cuyo autor es FIORELLA ALISSA FUENTES GOMEZ, constato que la investigación cumple con el índice de similitud de 22 % establecido, y verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

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

Lima, 19 de octubre de 2022

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
GARCÍA GUTIERREZ ENDIRA ROSARIO DNI: 29116305 ORCID 0000-0001-9586-1492	

Código documento Trilce: INV - 0605377