



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

“La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADA

AUTORA:

Anatolia Jackeilyn Ortega Ortega

ASESOR:

Dr. Oscar Melanio Dávila Rojas

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2017

Página del Jurado

Mg. Elías Chávez Rodríguez
Presidente

Mg. Nilda Yolanda Roque Gutiérrez
Secretario

Dr. Oscar Melanio Dávila Rojas
Vocal

Dedicatoria

El presente trabajo está dedicado a Dios por iluminar mi camino y permitirme llegar hasta este momento tan importante para mí, a mis padres por ser el soporte para enfrentar los obstáculos que se me presentaron a lo largo de mi vida universitaria, a mi hija Camila, quien con su inmenso amor y comprensión ha sido el motor que me ha impulsado todos estos años.

Agradecimiento

Agradezco a mis padres por su motivación constante, pero sobre todo por su amor infinito que me fortalece día a día, a mis maestros, aquellos que marcaron cada etapa de mi camino universitario, y que me ayudaron con su asesoría para elaboración de mi tesis, finalmente a mis amigos, aquellos que de manera incondicional me brindaron su apoyo moral, para seguir adelante.

Declaración de autenticidad

Yo, Anatolia Jackeilyn Ortega Ortega, con DNI N° 46354885, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

Así mismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

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

Lima, 24 de Noviembre del 2017

Anatolia Jackeilyn Ortega Ortega

DNI N° 46354885

Presentación

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo presento ante ustedes la Tesis titulada **“La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016”**, que tiene como propósito determinar la manera en que la función notarial contribuye a la seguridad jurídica de los contratos antes indicados, la misma que someto a vuestra consideración y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el título Profesional de Abogada.

Así, efectuando con el reglamento de grados y títulos de la universidad Cesar Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte de la introducción se encuentra la aproximación temática, trabajos previos, teorías relacionadas y la formulación del problema; en donde se encontrará el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En la segunda parte nos centraremos en el marco metodológico donde se sustentará el trabajo de enfoque cualitativo, de tipo de estudio básico, que se basa en la observación de fenómenos para su posible solución. Finalmente se precisaran los resultados en el cual podremos desarrollar las conclusiones y sugerencias, todo ellos sustentado con material bibliográfico y las demostraciones contenidas en los anexos de este trabajo de investigación.

La Autora

Índice

	Pág.
Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Resumen	xi
Abstract	xii
I INTRODUCCIÓN	1
Aproximación Temática	2
Trabajos previos	3
Teorías relacionadas al tema	11
Origen y evolución histórica del notariado	11
Historia del notariado en el Perú	12
La vigente ley del notariado	15
Función notarial	15
Funciones que desarrolla el notario	16
Función receptiva	17
Función asesora	17
Función legitimadora	17
Función preventiva	17
Función autenticadora	18
Principios de la función notarial	18
Principio rogatorio	18
Principio Preventivo	18
Principio de Legalidad	19
Principio de Imparcialidad	19
Principio de Inmediación	19
El notario como protagonista de la función notarial	20
El notario: profesional independiente en ejercicio de una función pública	20
El notario. Agente de la libertad real	21

Instrumento notarial	22
Instrumento público protocolar	22
La escritura pública	23
Procedimiento para la elaboración de una escritura publica	25
Contrato de compraventa	25
Elementos del contrato de compraventa	26
Los sujetos	26
El objeto	26
La transferencia de la propiedad del bien	26
El precio	26
Formalidad del contrato de compraventa	27
Contrato de compraventa de bienes Inmuebles.	27
Contrato de compraventa de bienes Inmuebles por escritura pública	28
Requisitos para compra venta de un bien inmueble	29
Impuestos que genera una transferencia de bien inmueble	31
Impuesto predial	31
Impuesto de alcabala	31
Impuesto a la renta de segunda categoría	32
La transferencia de propiedad en el derecho peruano	32
El Código Civil de 1852	33
El Código Civil de 1936	34
El Código Civil de 1984	34
La teoría del título y modo	35
La teoría consensualista	36
El sistema de transferencia de bienes inmuebles peruano	37
Concepto de Seguridad Jurídica	39
Naturaleza de la seguridad jurídica	40
Como Fin	40
Como Valor	40
Como Principio	41
Elementos de la seguridad jurídica.	41
La certeza jurídica	42
La eficacia del derecho.	42

La ausencia de arbitrariedad	42
Importancia de la seguridad jurídica	42
Rol de registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles	43
Formulación del problema	45
Justificación del estudio	46
Objetivos	47
Supuestos jurídicos	47
II. METODO	50
2.1. Tipo de investigación	51
2.2. Diseño de investigación	52
2.3. Caracterización de los sujetos	53
2.4. Población y Muestra	54
2.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	56
2.6. Método de Análisis de la información	58
2.7. Categorización	58
2.8. Aspectos éticos	61
III RESULTADOS	62
IV. DISCUSION	70
V. CONCLUSIONES	77
VI. RECOMENDACIONES	79
VII. REFERENCIAS	81
ANEXOS	87
Anexo 1. Matriz de consistencia	88
Anexo 2. Instrumentos	89
Anexo 3. Ficha de validación de los instrumentos	96
Anexo 4. Reducción de la información	102
Anexo 5. Ficha de análisis documental	112
Anexo 6. Evidencias de la Investigación	120
Anexo 7. Galería Fotográfica	129

Índice de tablas

Tabla 1. Muestra	55
Tabla 2. Validación	58
Tabla 3. Categorización	60

Resumen

La presente tesis versa sobre el estudio de una problemática real, tal como es la inseguridad jurídica con respecto a los contratos de compraventa de bienes inmuebles, es así que se ha planteado como objetivo general determinar la manera en que la función notarial contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventas de inmuebles en el distrito de Ventanilla, 2016. Para la verificación del presente objetivo se formula la interrogante ¿De qué manera la función notarial contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Ventanilla, 2016? En la investigación se consideró el supuesto de que la función notarial contribuye en la seguridad jurídica dotando de certeza y presunción de legalidad a los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Ventanilla, 2016. Para el desarrollo del presente estudio se usó el enfoque de tipo cualitativo y un diseño de teoría fundamentada. Se empleó una muestra de 15 sujetos (notarios y abogados especialistas en derecho civil y notarial). Para recabar información se empleó la entrevista y el análisis documental y como instrumentos se tuvo a la guía de entrevista y a la ficha de análisis documental. Se comprobó que la función notarial contribuye a través de la elevación a escritura pública del contrato de compraventa de inmueble, creándose así un instrumento público que goza de autenticidad Este resultado permitió verificar el supuesto de que la función notarial contribuye en la seguridad jurídica dotando de certeza y presunción de legalidad a los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Ventanilla, 2016.

Palabras clave: función notarial - seguridad jurídica - contrato de compraventa inmobiliaria.

Abstract

This thesis is about the study of a real problem, such as the legal uncertainty with respect to contracts for the sale of real estate, so it has been proposed as a general objective to determine the way in which the notarial function contributes to security law in the contracts for the sale of real estate in the district of Ventanilla, 2016. For the verification of this objective, the question is asked: How does the notarial function contribute to legal security in the contracts for the sale of real estate in the Ventanilla District, 2016? The investigation considered the assumption that the notarial function contributes to legal certainty by providing certainty and presumption of legality to contracts for the sale of real estate in the Ventanilla District, 2016. For the development of this study, the qualitative type and a grounded theory design. It was used with a sample of 15 subjects (notaries and lawyers specialized in civil and notarial law). To gather information, the interview and the documentary analysis were used and the interview guide and the documentary analysis file were used as instruments. It was verified that the notarial function contributes through the elevation to public deed of the contract of sale of property, thus creating a public instrument that enjoys authenticity This result allowed to verify the assumption that the notarial function contributes to legal security providing certainty and presumption of legality to contracts for the sale of real estate in the Ventanilla District, 2016

Keywords: notarial function - legal security - real estate purchase agreement.