



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.

I INTRODUCCIÓN

Aproximación temática

En nuestro Código Civil la transferencia de propiedad se realiza con el solo consenso, es decir con el acuerdo de voluntades. Ello nos indica que no se exige formalidad alguna para celebrar un contrato de compraventa de un bien inmueble.

Por ello en la práctica podemos ver cómo los ciudadanos realizan compraventas de diversas formas, así tenemos la compraventa realizada de manera verbal, la venta mediante documento privado y hasta la venta por escritura pública, la cual a pesar de cumplir con las formalidades para la inscripción no se registra por desinterés, desconocimiento u otro factor.

Hoy por hoy con el aumento de tráfico inmobiliario los ciudadanos buscan formas seguras de adquirir un inmueble, ello obedece a los diversos fraudes en los que algunos adquirientes pueden verse inmersos, creando así un estado de incertidumbre al ver vulnerable su derecho de propiedad.

Es en este escenario que aparece la figura del notario como profesional del derecho al cual Estado ha revestido de facultades, tal como lo señala el artículo 2 del Decreto Legislativo 1049, entre ellas dar fe pública a los actos que ante él se celebran. Es por ello que la función que realiza el notario ha adquirido gran relevancia en la sociedad, puesto que los contratantes acuden ante él; a fin de elevar su contrato a escritura pública y posteriormente inscribirlo en Registros Públicos, con el propósito de salvaguardar el derecho adquirido.

De lo anterior se advierte que es preciso analizar el rol que viene desempeñando el notario en aras de contribuir a la seguridad jurídica de las compraventas de inmuebles. Entendiéndose pues que los contratantes acuden al notario a fin de darle formalidad a su contrato y que este profesional le brinde los lineamientos necesarios para contratar de forma segura.

Lo que hoy por hoy se desea es que las compraventas se den en un ámbito de seguridad y minimizando riesgos, es decir evitar controversias y litigios por

situaciones que pudieran ser previstas al momento de la celebración del acto. Buscando así proteger los derechos de los contratantes, más aun de aquel comprador que puede verse afectado por alguna situación ajena a él.

En ese sentido el Notario peruano ocupa un rol muy importante al intervenir en las relaciones contractuales de los particulares. Ello se representa al momento de recabar la voluntad de aquellos contratantes que desean celebrar un contrato, brindándoles la orientación correspondiente, así como explicándoles los efectos jurídicos del negocio a celebrar a fin de puedan conocer y decidir sobre la viabilidad del mismo. Concluyendo el notario con la elaboración de la escritura pública que contiene el negocio jurídico, la misma que goza de fe pública, entendida esta como una verdad oficial.

En este orden de ideas la seguridad jurídica representa el fin máximo de la función notarial, ya que ella permite que las situaciones jurídicas tengan permanencia. Para ello la función preventiva del notario busca prevenir litigios, a través de su pericia para evaluar cada acto a celebrar, ello aunado al uso de herramientas tecnológicas que refuercen su ejercicio, permitiendo crear un ambiente que ofrezca mayor seguridad a los contratantes.

Una sociedad en la que los ciudadanos gocen de un alto grado de seguridad jurídica representa un ideal para todo Estado, constituyéndose esta como un valor jurídico. Es así que el notario debe ir más allá del fiel cumplimiento formal y objetivo de sus funciones, sino que más bien debe profundizar el ejercicio de su función, buscando mejorar su servicio en aras de lograr la tan ansiada seguridad jurídica en las diversas transacciones y/o actos en las que interviene.

Trabajos previos

Antecedentes internacionales. Tenemos a Aguilar (2014), con su tesis: *La Función Notarial. Antecedentes, Naturaleza y Nuevas Tendencias de la Función Notarial*, cuyo objetivo fue: efectuar un análisis general de la función notarial,

comprendida esta como la labor de realiza en notario latino, así también indicar cuales son las nuevas posturas y desafíos que se enfrente a luz del siglo XXI.

Esta investigación es principalmente doctrinaria, en la cual se realizó un ejercicio de Derecho comparado a fin de contribuir a la valorización de la seguridad jurídica notarial reconociendo la importancia que tiene en las relaciones entre particulares y en general para las contrataciones, además de construir un sistema preventivo para lo cual la función notarial es pieza clave.

Entre las conclusiones tenemos: 1) La seguridad jurídica está inmersa en la función notarial, ya que existe la necesidad de dotar de certidumbre a las relaciones entre los particulares, 2) Una de la funciones del notario es el control de la legalidad, la cual tiene un valor distinto al control que realiza el registrador y el juez, 3) La creación del instrumento público que ofrezca seguridad preventiva es fundamental en el quehacer notarial ya que ofrece varias ventajas como: permite al notario verificar información relevante a fin de asesorar a los contratantes sobre la mejor opción al momento de contratar, actuando como un mediador ayudando a las partes a equilibrar sus intereses, evitando de esa forma litigios futuros. Dicho instrumento público goza de fe pública con valor probatorio, además de ello el notario cursa los partes al Registro correspondiente para que a través de inscripción sea oponible frente a terceros.

Por otro lado Molina (2012), *Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles*, cuyo objetivo principal fue: Analizar la tradición de los bienes raíces en el contrato de compraventa y los problemas que en ella se presentan. El tipo de estudio es doctrinario, pues se realizó un análisis de la doctrina y jurisprudencia.

Como conclusión principal se tiene que: El éxito de la salvaguarda del registro en beneficio de la totalidad de los ciudadanos en Colombia obedece a una suma de factores, entre ellos: la sistematización del registro en la totalidad del territorio colombiano, el control en la creación de leyes de orden público de reciente aprobación como la llamada Ley de tierras, el manejo eficiente de los

recursos asignados para tal fin y en el seguimiento que realización los órganos de control para que los entes públicos y privados (Notarios, registradores, legislador, particulares etc.) encargados de llevar la historia registral del país, lo hagan de una manera eficiente y clara buscando el beneficio de toda la colectividad.

También, Santizo (2015), *El notario guatemalteco y su función notarial aplicada a las nuevas tecnologías*. Realizo la investigación teniendo como objetivo: Determinar la posibilidad de aplicar la función notarial en las nuevas tecnologías, y establecer si existe seguridad jurídica en cuanto al usuario, evitando posibles litigios y conflictos derivados de la aplicación de tecnologías nuevas.

Se realizó una investigación jurídica-exploratoria. Entre las conclusiones tenemos: 1) La función del notario aplicada a las nuevas tecnologías, resulta de beneficio para los ciudadanos en el propio bufete jurídico, ya que a través de una computadora puedan acceder a los registros públicos y verificar datos y constancias tales como el estado actual de los bienes muebles e inmuebles registrados en el Segundo Registro de la Propiedad, constancias en el Registro Nacional de las Personas, del Registro Mercantil, Registro de la Propiedad Intelectual, etc., 2) Es importante e imprescindible la actualización del Notario, para la celebración de contratos en el comercio internacional, para tener conocimiento del progreso que tienen otros países, actualmente en el ámbito internacional se están utilizando técnicas de informática, que permiten realizar múltiples negocios jurídicos.

El principal aporte de la presente investigación es indicar de qué forma se debe aplicar la función notarial en las nuevas tecnologías, y establecer si existe seguridad jurídica en cuanto al usuario o cliente, ya que el notario debe estar investido de conocimientos para evitar posibles litigios y conflictos derivados de la aplicación de tecnologías nuevas.

Por otro lado Lemus (2006) en su investigación el procedimiento y la seguridad jurídica notarial en la reproducción de los instrumentos públicos

protocolares. La investigación es jurídico exploratoria, cuyo objetivo es analizar el sistema del compulsado en relación a la seguridad jurídica que, como es sabido, es uno de los principales objetivos del Estado.

Dicha investigación concluyó que la seguridad jurídica notarial se reviste de vital importancia en virtud que la fe pública que le es inherente al notario hace plena prueba y, con ello, satisface las exigencias de la sociedad que espera se cumplan y respeten sus expresiones de voluntad.

Torres (2015) investigo sobre *la función notarial y su vulnerabilidad jurídica*, cuyo objetivo principal fue realizar un análisis descriptivo y crítico del impacto que tiene la función notarial dentro de la vida del ser humano en sociedad, una función que brinda seguridad jurídica en las tareas propias del diario acontecer de las relaciones humanas.

Entre las conclusiones se determinó la importancia de la función notarial; al estar reconocida, regulada y supervisada por el Estado y ser de orden público; ya que otorga seguridad jurídica en los hechos, actos y negocios jurídicos que llevan a cabo los seres humanos y que tienen que ver con ellos desde su gestación e incluso después de su muerte.

En la misma línea tenemos a Obando (2005) con su investigación titulada: *Función notarial en el derecho comparado centroamericano*, cuyo objetivo fue realizar un análisis doctrinal de la función notarial en los diversos países de Centro América.

Se obtuvo como conclusión principal que la función notarial respecto de los actos jurídicos en que interviene, consiste en recibir e interpretar la voluntad; es decir, debe indagar y tratar de precisar con claridad que es lo que se proponen las partes para después de interpretar esa voluntad y poder expresarla con sus propias palabras, eliminando los superfluos o intrascendente y usando modos o formas de expresión que reflejen fielmente esa voluntad que sus clientes se proponen realizar y darle forma legal, para que se cumplan y se produzcan los

efectos deseados por ellos. Luego empleando su fe pública le corresponda impartir autenticidad a los hechos o actos jurídicos ocurridos en su presencia.

Antecedentes nacionales. Chavez (2013). *Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú.* En dicha investigación se tuvo objetivo: Determinar cuáles son las características principales del sistema jurídico legal actual con respecto a la transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso, en el Perú.

Es una investigación meramente teórica, se ha aplicado el método Dogmático. Se ha tomado como unidades de análisis los artículos referidos a transferencia de propiedad inmueble a título oneroso en el Perú, las corrientes doctrinarias sobre transferencia de propiedad inmueble, y las sentencias que han resuelto controversias sobre concurrencia de acreedores sobre bienes inmuebles.

Se tuvo como universo todos los artículos referidos a transferencia de propiedad inmueble a título oneroso en el Perú, todas las corrientes doctrinarias sobre transferencia de propiedad inmueble, y todas las sentencias que han resuelto controversias sobre concurrencia de acreedores sobre bienes inmuebles, como muestra para contrastar las hipótesis planteadas en la presente investigación, tenemos algunos artículos del Código Civil, 24 sentencias, y a nivel doctrinario dos corrientes literarias, la primera que defiende la posición que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble sigue siendo consensual, y la segunda que postula que nuestro sistema actual de transferencia de la propiedad inmueble no es únicamente consensual.

Entra las conclusiones tenemos:1) El Ordenamiento Civil Peruano que regula la transmisión de la propiedad inmueble, acoge el Principio Consensual, 2) La doctrina ha establecido que un contrato de compraventa que no cuenta con la inscripción correspondiente deviene en ineficaz, toda vez que no es oponible a terceros que pueden haber adquirido el mismo bien. 3) Se ha verificado que el principio consensual en la transferencia de propiedad inmueble no tiene eficacia probatoria a nivel procesal, ya que la inscripción registral se constituye como un

acto discriminante de otros contratos, 4) La solución legal a la concurrencia de acreedores y los principios de prioridad registral y oponibilidad registral, traen consigo seguridad jurídica para el comprador que tiene la diligencia de inscribir su título y por ende su derecho real adquirido. Sin embargo, la falta de determinación legal de una forma probatoria en el contrato de compraventa, genera un alto nivel de inseguridad jurídica para los compradores que no realizan este procedimiento.

Por otro lado, Ramos (2015), en su investigación sobre la *Seguridad en el Sistema Actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*, cuyo objetivo fue: demostrar una nueva forma de transferencia de bien inmueble, La publicidad, en sus diversas formas solo será útil se otorga certeza de la información contenida. Esta investigación es cualitativa, de tipo descriptiva, en la cual se hizo uso de la doctrina para explicar de forma concreta el problema de los sistemas de transferencia de bienes inmuebles.

Entre las conclusiones del autor tenemos: 1) De acuerdo a la investigación realizada se demuestra que el sistema registral es el mejor sistema de transferencia de bienes inmuebles y el que brinda mayor seguridad a la sociedad (pero en la realidad del Perú, solo un mínimo le da importancia para tener seguridad sobre su bien inmueble), 2) En la práctica hay una inseguridad sobre la propiedad del bien inmueble, por lo cual se requiere registrar el título mediante el cual se adquiere el derecho de propiedad inmueble, 3) el sistema actual en el Perú se encuentra desfasado en el sentido de que otorga más inseguridad Jurídica en la transferencia de un bien inmueble, 4) Con la evidencia la necesidad de utilizar un nuevo sistema de transferencia de bien inmueble.

Así mismo, Che (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*. La investigación tuvo como objetivo: Determinar si al implementar un sistema dual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú se garantizará la seguridad jurídica del propietario.

Esta investigación es de tipo Descriptiva – Explicativa, en la medida que se describe la forma adecuada en que un sistema de transferencia debe garantizar la

seguridad jurídica del propietario de bienes inmuebles. Además explica cómo es que funcionaría el sistema dual de transferencia de bienes inmuebles garantizando la seguridad jurídica del propietario.

A modo de conclusión Che (2016), precisa que: 1) Nuestro actual sistema, permite que todos los propietarios puedan disponer fácilmente de su inmueble, se encuentre inscrito o no, no limitándose así el ejercicio del derecho de propiedad, 2) El actual sistema de transferencia no garantiza una correcta seguridad jurídica, en el sentido de que, si bien permite un ejercicio pleno de los derechos, no brinda una eficiente oponibilidad de los mismos. Por lo tanto, es necesario ampliar nuestro sistema de transferencia. La cual consiste en implementar un sistema dual de transferencias, el cual establece que los inmuebles registrados sean transferidos con la inscripción, aplicando un sistema constitutivo no convalidante; y, los inmuebles no registrados se transfieran mediante el consenso, aplicando aquí el sistema consensual.

Lino (2015), en su investigación: *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*, cuyo objetivo fue determinar de qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014, es una investigación de tipo básica, donde se hizo interpretación de la legislación vigente y de las entrevistas aplicadas a expertos.

Como conclusiones se obtuvo que: 1) El notario es considerado la primera persona encargada de calificar la legalidad y la procedencia del negocio jurídico. Para ello identifica plenamente a las partes y comprueba su capacidad de actuar. El notario se encarga de verificar la legalidad del acto y brindar asesoría jurídica, sobre aspectos notariales y también registrales; así pues aconseja a las partes a realizar estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica. 2) Todo negocio jurídico debe ser celebrado a través de escritura pública para su validez y su eficacia; así lo requiere la ley para su posterior inscripción registral y por esta razón deriva ciertas consecuencias sobre

la titularidad de derechos y obligaciones plasmadas en el documento notarial, dichas consecuencias contribuyen a reforzar la seguridad del titular registral.

Araneda (2015) en su investigación: *La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú*, cuyo objetivo principal fue determinar de qué manera la función pública notarial garantiza la seguridad jurídica en la celebración de los contratos electrónicos en nuestro país. Esta investigación fue de tipo básica, donde se hizo una interpretación de la legislación vigente, así como del contenido de las guías de entrevista aplicado a los expertos.

Entre la principal conclusión a la que arribó el autor, se obtuvo que la función pública notarial, como una actividad de suma importancia en la vida social, se concibe como el ejercicio que se concentra básicamente en las atribuciones de dar fe de los instrumentos que ante el Notario se celebran, comprobar hechos, y tramitar los asuntos no contenciosos determinados por la ley, lo cual es el resultado de un largo proceso de adecuación de sus funciones notariales hasta llegar al punto tal como hoy la conocemos, reconocida no solo por la ley nacional, sino por la doctrina y la máxima instancia constitucional de la República.

Asimismo Guzman (2017) realizó la investigación titulada *Aportes de la tecnología al notariado y a la seguridad jurídica*, teniendo como objetivo central determinar como el uso de las tecnologías de información y comunicación garantiza la seguridad jurídica y contribuye a la función notarial en el Perú. La presente investigación es de tipo básica, en la cual se usó como técnica de recolección de datos al análisis documental de diversas fuentes secundarias.

Entre las conclusiones, se rescata que 1) La seguridad jurídica preventiva, consiste en el establecimiento de instituciones que colaboran a que las normas jurídicas sean conocidas, cumplidas y aplicadas por los ciudadanos en su vida diaria. Es precisamente dentro de la seguridad jurídica preventiva o cautelar en donde se enmarca la función notarial. La misión de evitar conflictos y contribuir con la paz social valoriza la función notarial. En esa aspiración el colectivo notarial

debe entenderse con el contexto social y económico para contestar a las demandas actuales 2) La función notarial tiene de manera esencial un carácter cautelar, y se concretiza en la prevención de los conflictos dentro las relaciones jurídicas, 3) el notario ha asumido el rol de garante de la legalidad y vela porque los particulares adopten decisiones en condiciones de confianza y autonomía

Teorías relacionadas al tema

Origen y evolución histórica del notariado. Brandelli (2012) señala que la génesis de la actividad notarial se remonta a un ámbito social donde existía la necesidad de contar con una persona en quien confiar, que pueda suscribir la manifestación de la voluntad de las partes, a fin de contar con pruebas, que de otra forma serían muy susceptibles de probar.

Así pues las raíces del notariado se remontan a muchos siglos atrás, la actividad notarial se daba a través de formas primarias, lo cual origino la evolución del sistema hasta lo que conocemos hoy en día.

Por otro lado Gonzales (2015) indica que el origen del notariado se remonta a Roma, donde en la Ley de las XII Tablas los negocios jurídicos se perfeccionaban de manera oral, con la forma de un juramento religioso. A pesar de ello a fin de crear un medio probatorio se preparaban documentos, que no eran más que tablas de madera que contenían la voluntad de las partes y su identificación, además se plasmaba un sello, luego se usó el papiro y posteriormente los pergaminos. (p. 1420)

Se reconoce al romano Ulpiano como el primer jurista que ejercía las funciones similares a la de un notario en la actualidad, principalmente se encargaba de redactar documentos, como un escriba, que poseía conocimientos jurídicos.

En el sistema romano existieron personajes que ejercían funciones similares a la del notario actual, así tenemos a los *scriba* quienes se encargaban de copiar

y redactar documentos públicos y privados, primordialmente realizan funciones administrativas en el gobierno, luego están los *notarri* quienes simplemente copiaban los actos que presenciaban, caracterizándose por su rapidez al escribir. De la denominación de estos personajes nace la palabra “notario” usado actualmente, pero es evidente que no hay relación entre las funciones que realizaban con las que realiza un notario actualmente.

Gonzales (2015) manifiesta que los *tabullarius* que tenían la función de archivar documentos tales como testamentos y contratos, que por su importancia requerían de ser conservados. Finalmente el *tabellio*, quien guarda mayor con la figura del notario, pues estaba encargado de redactar contratos, conservarlos y expedir copias de los mismos. Dicho documento era preferido los romanos, ya que era considerado instrumento público. Son estos personajes los que permanecen después de la caída del imperio romano y adoptar el nombre de *notarius*, manteniendo las prácticas documentales. (p. 1422)

En contraste Becerra (2002), precisa que la importancia que reviste el instrumento extendido por el *tabelion* se aprecia en la Constitución loanni Praefecto, en la cual se disponía la intervención personal del *tabelion* en los contratos y la conservación de la scheda (antecedente de la actual minuta). Sin embargo, es en las novelas de Justiniano en que se establecen las bases para la función de los tabeliones con proyección al actual sistema notarial (p. 89).

La evolución del notariado a lo largo de la historia, ha sufrido innumerables cambios, cada uno de ellos ha obedecido a las necesidades propias de la época, viéndose un perfeccionamiento progresivo, sujeto aun a muchas variaciones.

Historia del notariado en el Perú. Gonzales (2015) Las fuentes hispánicas tales como el Fuero Juzgo, el Fuero Real, las Leyes del Toro, la Nueva Recopilación y la Novísima Recopilación, que regulaban de manera general al notariado se mantuvieron vigentes hasta después de la Independencia, ya que posteriormente se dictaron los primeros códigos.

En 1852 el Código de Enjuiciamiento Civil derogó las disposiciones que regulaban hasta la fecha y comenzó a regular la materia notarial, es preciso indicar que hasta ese entonces el notario era considerado un funcionario que dependía del Poder Judicial es por ello que el Código en mención regulaba la temática notarial. En dicho Código se completaba la figura del escribano, que podía ser juzgado o público, definiéndose en su art. 212 como “el funcionario que extiende los instrumentos públicos y custodia los archivos”, así también se prescribía los requisitos para acceder al cargo y la forma de elección.

Según Gonzales (2015) el Código de Enjuiciamiento Civil recogía cuatro clases de escribanos: escribanos de cámara, escribanos públicos o de instrumentos, escribanos de estado y escribanos de diligencias. Los escribanos públicos eran los que realizaban lo hoy conocemos como función notarial, ya que tenían la obligación de extender en su registro los testamentos, poderes, contratos y demás actos según lo disponía el Código de la época.

Este sistema tuvo vigencia por varias décadas, luego surgió la necesidad de crear una norma que regule de manera específica sobre la función notarial y su relación con el Registro de la Propiedad Inmueble, es así que el 04 de octubre de 1902 por ley se dio la aprobación de la norma sobre los notarios en sus relaciones con el Registro de la Propiedad Inmueble, esta normativa tenía como finalidad que los notarios cursen sus partes al Registro en mención sin demora, así como también que las escrituras estén revestidas de las formalidades exigidas, a fin de que se lleven a cabo las inscripciones.

Torres (2011) refiere que a inicios del siglo XX se requería una reforma de la justicia civil, que trajo consigo cambios en el notariado, es así que a través de la Ley 1510 del año 1911 se aprobaron varias normas de manera paralela: El Código de Procedimientos Civiles (que rigió hasta 1993), la Ley Orgánica del Poder Judicial (que rigió hasta 1963) y la Ley del Notariado (que rigió hasta 1992).

Sobre esta última es preciso resaltar los cambios relevantes, entre ellos tenemos: la eliminación de la denominación “escribano”, para para usar el término “notario” que se usa hasta la actualidad, separación de la función exactamente notarial de la judicial, se permitían que se nombre como notarios personas que no eran abogados, ello se debió a la necesidad de dotar de notarios localidades en la cuales no existían letrados que pudieran alcanzar el cargo y se incluyó la diferenciación entre escrituras públicas y actas que es de vital importancia en el Derecho Notarial.

Según Torres (2011) la ley notarial tuvo su influencia de la su homóloga española que data de 1862, así como también por su Reglamento, dicha ley rigió por 80 años, tiempo en cual sufrió algunas modificaciones como la creación de Los Colegios Notariales (ley 16607 de junio de 1967), los cuales se encargaban de velar por la disciplina y la ética notarial, así como fomentar el mejoramiento profesional de sus miembros; sin embargo la modificación más importante se debió al Decreto Ley 22634 de 14 de agosto de 1979, ya que en el mismo contenía novedades tales como la separación del Poder Judicial de la inspección y vigilancia de la función notarial, se implanto el concurso de méritos como mecanismo único para acceder a la función notarial, se incrementó la cantidad de notarios en consonancia a la densidad poblacional de ese instante, entre otros.

La ley 1510 se derogo en diciembre de 1992 con la dación de Decreto Ley 26002 (diciembre de 1992), el cual sufrió múltiples modificaciones y ampliaciones durante su vigencia, ello obedeció a los cambios que se dan en la sociedad moderna que requieren que la legislación se ajuste a ello. Esta ley representa pues un gran avance en el Derecho Notarial Peruano, toda vez que consolido las reformas de la legislación anterior, para dar paso a una ley más unificada.

La vigente ley del notariado: Según Gonzales (2015) en el marco de la aprobación del Tratado de Libre Comercio entre Perú y Los Estado Unidos, el Congreso delego facultades legislativas en el Poder Ejecutivo con el fin de conseguir que se facilite el comercio, el fomento de la inversión privada entre otros aspectos de contenido económico, se aprobaron múltiples normas entre ellas el Decreto Legislativo 1049. (p. 1435)

La ley del notariado en gran parte reproduce el contenido de la ley anterior, es por ello que parte de la doctrina considera que se debió realizar una reforma de la anterior, empero la dación de esta ley permite apreciar pues el respeto que tuvo el legislador de la tradición notarial, en el sentido que no introdujo cambios dramáticos, sino que se efectúa cambios parciales en temas que requerían modernización, aclaración o mejoras.

El Decreto Legislativo N° 1049, se centra en tres aspectos: el primero es confirmar y requerir una adecuada actuación del notario, el segundo la adaptación del notariado a las novedades tecnológicas y el tercero la modernización del procedimiento disciplinario.

En palabras de Mallqui (2015) desde la primera ley de Notariado, N° 1510, hasta la actual Ley, el sentido de la función notarial en su esencia no ha variado; pues el dar fe de los actos y contratos celebrados ante él y dar la forma instrumental exigidas dentro de los cuerpos normativos, conforman parte de su actividad. (p. 43)

Seguramente con el transcurrir del tiempo se irán introduciendo nuevos cambios en la presente ley, puesto que el hecho de que nuestra legislación vaya acorde a la realidad social es una necesidad.

Función notarial. Para Mallqui (2015) la función notarial se encuentra encuadrada dentro de un acto de delegación que el Estado ha brindado a personas designadas a fin de que ejerzan la denominada fe pública, pero en el ámbito privado. (p. 57)

Según el artículo 2° de la Ley del Notariado (Decreto Legislativo 1049) la función del notario abarca principalmente: dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran y tramitar los asuntos no contenciosos previstos en la ley.

Con respecto a la expresión “dar fe” esta alude a atribuir como cierta la narración que el notario realiza en el instrumento que autoriza, siendo este último la concretización del acto, para ello se realiza diversos actos complementarios, como por ejemplo analizar la voluntad de las partes y darle forma jurídica.

Por otro en la comprobación de hechos el notario se limita a constatar un hecho que ha podido percibir a través de sus sentidos, mientras que la tramitación de asuntos no contenciosos declara derechos, después de haber corroborado los presupuestos jurídicos. Se debe precisar que ambos casos se da forma pública.

Para Tambini (2014) el notario investido con las atribuciones que le brinda el Estado ejerce su función en beneficio de las personas que requieren sus servicios actuando conforme a la ley, extendiéndose ese beneficio a la sociedad.

Es así que la existencia de notarios competentes que presten servicios a favor de los diversos sujetos mitiga considerablemente los diversos riesgos de las diferentes transacciones que se llevan a cabo diariamente.

Funciones que desarrolla el notario. La función pública notarial es aquella desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante a los particulares; este se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica. Gonzales (2009)

Comprendemos por función a toda actividad o conjunto de operaciones destinada a un fin. En tal sentido entre las funciones que realiza el notario tenemos:

Función receptiva. Para Muñoz (2007) el notario recibe la voluntad de sus clientes, quienes a petición requieren su servicio como profesional del derecho. (p. 123)

De lo expresado se entiende que la actuación del notario se activa a partir del requerimiento de los particulares, debiendo el notario prestar debida atención del acto que desean realizar,

Función asesora. Salazar (2007) manifiesta que esta función comprende que el notario además de orientar tiene la obligación de instruir a los contratantes, sobre la legalidad del y de la conveniencia del mismo. (p. 91)

Es decir asesoría y orientación a las partes sobre el negocio que estos desean celebrar, interpretando para ello la voluntad de los contratantes y aconsejándolos sobre el particular.

Función legitimadora. Salazar (2007) señala que el notario está en la obligación de legitimar a las partes que desean celebrar algún acto ante él, para ello se debe verificar que las personas sean quienes dicen ser, mediante la verificación de su identidad, luego de ello comprobar la titularidad del derecho que alegan tener. (p. 93)

Esta función es de vital importancia toda vez que versa sobre la cualidad de los sujetos intervinientes en el acto, siendo en muchos casos necesario calificar la representación cuando se actúa como apoderado o representante, todo ello encuadrado a las normas vigentes.

Función preventiva. Salazar (2007) precisa que el ejercicio de la función notarial se basa en el carácter precautorio, toda vez que el notario debe prestar ayuda, colaboración y auxilio a aquellas personas que así lo soliciten, con respecto a aspectos jurídicos. (p. 94)

Se presume que las partes al momento de contratar lo hacen de buena fe, pero en el supuesto negado, al momento de contratar se debe proveer tal situación, para ello el notario al momento de elaborar el instrumento público debe adelantarse a ellos, a fin de prevenir cualquier controversia y evitando un futuro litigio.

Función autenticadora. Según Muñoz (2007) El notario al autorizar un instrumento público está revistiendo de autenticidad al contrato, brindándole certeza, ya que está dotado de fe pública. (p. 61)

Esta función es ejercida de manera personal, la cual permite que se tenga como cierto lo que el notario plasma en las escrituras públicas y demás documentos que redacte.

Principios de la función notarial

Principio rogatorio. Según Escate (2011) La función notarial se da inicio a solicitud de una parte, el notario es un profesional del derecho al cual el Estado le ha delegado una función pública, es así que recibe la voluntad de los intervinientes, redacta los instrumentos públicos, los autentica, conserva los originales en su protocolo y expide los traslados correspondientes. (p. 73)

El Notario no actúa de oficio, sino que interviene a petición del usuario, quien solicita de forma expresa su actuación notarial para que este le brinde un servicio eficiente.

Principio Preventivo. Según Escate, (2011) el fin principal de la función notarial es precautoria, toda vez que el notario debe participar activamente en la prevención de los conflictos sociales, para ello debe actuar con el profesionalismo al momento de brindar asesoría a aquellas personas que requieran sus servicios. (p. 74)

Se debe tener en cuenta también que al estar investido de fe pública, el notario otorga certeza y legalidad a los contratos que ante él se celebran, brindando protección a los derechos privados.

Con esta función se busca pues evitar en un futuro posibles conflictos devenidos del acuerdo de las partes, actuando el Notario como mediador en las relaciones contractuales, verificando los requisitos de validez del acto a celebrarse.

Principio de Legalidad. Escate (2011) precisa que el notario debe actuar siempre conforme a las leyes. Su actuación se debe fundamentar en la ley de la materia y con la ley vigente. (p. 76)

En este principio se aprecia la limitación que tiene el notario, debiendo pues su actuación guardar respeto por la ley, la moral y las buenas costumbres, para ello adapta la voluntad de las partes a la legislación vigente.

Principio de Imparcialidad. Escate (2011) manifiesta que todo equilibrio da seguridad jurídica, para ello el notario debe prestar su actuación en igualdad de circunstancias, esto quiere decir que el notario nunca debe influir en la voluntad de las partes, pero si informales sobre las consecuencias de lo que desean realizar. (p. 76)

El Notario se caracteriza por ser un profesional que actúa de manera imparcial, ello implica que al momento de elaborar un instrumento no puede beneficiar a uno de los contratantes en desmedro del otro, por el contrario este debe buscar un equilibrio respecto a los intereses que cada actor tiene en relación al acto a realizarse.

Principio de Inmediación. Para Escate (2011) Es importante que el notario se encuentre presente en la constatación de un acto jurídico para poder dar fe que aquello que ve, oye o percibe por los sentidos. (p. 77)

Este principio obedece a la necesidad de que exista una relación de proximidad entre los partícipes que intervienen en el acto notarial, permitiendo de esta forma generar cierto grado de confianza en el usuario.

Además de ello la inmediación permite garantizar la autenticidad de lo que constata y hace constar el Notario. La actuación notarial debe perpetuamente ser personalísima, no debiendo delegarse a fin de que el Notario pueda conocer todos los actos que lo involucran.

El notario como protagonista de la función notarial. Según Gonzales (2015) a fin de que los negocios jurídicos cumplan con las formalidades de ley y que se puedan obtener certeza del contenido de los mismos, el Derecho ha implementado mecanismos tales como la intervención de un tercero imparcial (notario) y el uso del documento escrito que contiene el acuerdo convenido, el mismo que deberá ser conservado en original.

El notario es la persona a quien por ley se le ha revestido de facultades, encontrándose sujeto a control y supervisión por parte del Estado a fin vigilar el fiel cumplimiento de su función como profesional del derecho.

Mallqui (2015) indica que el ejercicio privado de la función que desarrolla está limitado a la ley de la materia, su reglamento y normas conexas, inclusive desde el acceso al cargo hasta el cese del mismo.

El ejercicio de su función implica que participe de forma directa e inmediata en el acto o hecho que certifica. Además de ello la función notarial es imparcial esto quiere decir que el notario de asesorar a las partes en igualdad de condiciones.

El notario: profesional independiente en ejercicio de una función pública. Según Gonzales (2015) El notario ejerce sus funciones en el ámbito privado, a pesar de que se encuentre investido de una potestad pública, ello hace

que su función tenga características especiales como por ejemplo ejercer función pública por delegación del Estado. (p. 1412)

En la Ley del Notariado se hace referencia al término “notario” sin atribuirle adjetivo alguno, a pesar de ello es común escuchar el término “notario público” el cual además es muy usado, siendo errado.

El carácter público, del ejercicio privado de la función notarial, forma parte de aquel criterio de descongestionamiento de la administración de justicia, que busca trasladar determinadas responsabilidades que el Estado no puede asumir y que necesariamente tiene que delegar, incluso en trámites que antes eran exclusivamente de competencia del Poder Judicial. Mallqui, (2015).

En la doctrina se habla de función pública y privada del Estado, existiendo muchos criterios y posturas al respecto. Lo cierto es que resulta acertado la delegación de facultades sobre actos que no admiten contradicción, permitiendo así dar agilidad a su tramitación.

El notario. Agente de la libertad real. Para Gonzales (2015) la función del notario debe reposar en la justicia del propio acuerdo, para ello este debe recoger la voluntad de las partes que acuden ante él y brindarle la asesoría necesaria para darle forma, salvaguardando así los intereses y/o derechos de las partes.

Tal como afirma Mallqui (2015) el notario da fe pública y forma a los actos, contratos y hechos que ante él, todo ello se funda en un sistema de organización que tiene su correlato en un conjunto normativo que conducen su ejercicio de carácter autónomo y privado, con el fin de brindar seguridad jurídica.

Lo descrito anteriormente permite crear un equilibrio en la relación jurídica a crearse, evitándose los perjuicios por posibles cláusulas abusivas, brindando la información pertinente a los contratantes.

Instrumento notarial. En palabras de Etchegaray (2011) es aquel instrumento otorgado con las formalidades que establece la ley con la presencia de la autoridad a quien la ley le confiere la facultad de autorizarlo.

La característica principal de este documento es la de estar dotado de fe pública, es decir de autenticidad. La fe pública supone que el relato realizado por el notario sobre un acto se ajusta a la verdad, por el ello el notario debe haber observado y presenciado el hecho para poder dar fe del mismo.

Una vez que el notario percibe el hecho, este es documentado con presunción de verdad. Sin embargo el hecho de que el notario intervenga en la elaboración del instrumento público, esto no quiere decir que todo el documento en su integridad este investido de fe pública, pues esto dependerá del tipo de instrumento y de la posición que ha tenido el notario en el acto contenido en el mismo. Por ello se debe desterrar la creencia popular que toda certificación notarial acarrea a dotar de fe pública la totalidad del instrumento.

Para Gonzales (2015) el instrumento notarial por excelencia es la Escritura Pública, en la cual no solo importa la dotación de fe pública, sino que además debe guardar la forma prevista por ley, sin descuidar la correcta expresión de la voluntad de los contratantes.

Los instrumentos notariales vienen a ser aquellos en los que el notario, a solicitud de parte o disposición legal autoriza en el ejercicio de su función y dentro de la normativa de la Ley del Notariado. Se debe precisar que las solas legitimaciones o certificaciones no son consideradas instrumentos públicos.

Los instrumentos públicos se clasifican en protocolares y extra-protocolares, es sobre los primeros que es pertinente profundizar.

Instrumento público protocolar. Para Cusi (2014) se entiende por instrumentos protocolares a aquellos que el notario incorpora al protocolo notarial,

el cual está compuesto por diversos registros, debidamente ordenados y archivados para su adecuada conservación.

Según el artículo 25 Decreto Legislativo 1049, los instrumentos públicos protocolares son las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora a su protocolo notarial. Así pues el notario deberá conservar los documentos originales y expedir los traslados que la ley determina.

Según Tambini (2014) en el caso de los instrumentos públicos protocolares, el notario se encuentra obligado a realizar una calificación jurídica del acto, sometiéndolo a una evaluación de legalidad, para ello debe verificar si el acto a llevarse a cabo cumple con las exigencias de ley. (p. 127)

Estos instrumentos se denominan protocolares en razón de que se redactan en un papel especial que es brindado por el Colegio de Notarios, el mismo que contiene medidas de seguridad como la serie que es una numeración ordenada. Dichos instrumentos públicos protocolares deben ser incorporados al protocolo notarial y conservados, pudiéndose expedir copias o traslados.

El hecho de que se conserve el instrumento que contiene el hecho o acto celebrado por los otorgantes es de suma importancia, ya que permite que genere seguridad jurídica al existir un documento con valor legal que es considerado un medio de prueba.

La escritura pública. Es considerada el instrumento notarial más importante, que se refiere a los actos y contratos de las partes, relacionados a la declaración de voluntad o la realización de un negocio jurídico elaborado según la normativa vigente.

Según Etchegaray (2011) es el documento matriz que contiene un acto o negocio jurídico, autorizado por notario en ejercicio de sus funciones, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley. (p. 58)

La escritura pública contiene una declaración de voluntad, a la cual el notario le da forma y la adecua de acuerdo a ley, constituyéndose esta como el documento protocolar principal.

En el artículo 52 de la Ley del Notariado se indica que la estructura de la escritura pública se divide en tres partes que son: la introducción, el cuerpo y la conclusión.

En la parte introductoria se consigna la comparecencia de los otorgantes, su identificación y demás datos personales, en el cuerpo se plasma la declaración de voluntad de las partes y finalmente en la conclusión se precisa que el instrumento fue leído, y ratificado por los otorgantes, así mismo la firma y huella de los comparecientes.

En palabras de Mallqui (2015) la característica del instrumento público, es la de contener la expresión de voluntad de las partes, conformar el acto jurídico que se celebra y que produzcan los efectos jurídicos esperados. Así como también de formarse para ser un medio de prueba

Así pues, las escrituras públicas son instrumentos revestidos de solemnidades legales que contienen hechos o actos, incorporados al protocolo notarial. El autor de dichos instrumentos es el notario, por lo que asume responsabilidad por su contenido. La escritura pública es considerada un documento matriz que se incorpora a protocolo notarial, el mismo que es autorizado por notario y que comprende uno o más actos.

Finalmente la escritura pública es considerada el único y exclusivo título de legitimación respecto de los derechos y deberes devenidos de un acto jurídico, ya que el documento público ideal en nuestro derecho para recabar y plasmar el consentimiento contractual es la escritura pública.

Procedimiento para la elaboración de una escritura pública. Mallqui (2015), manifiesta que:

- Se da inicio con la solicitud oral o escrita del otorgamiento de escritura pública, acompañada de la minuta según corresponda.
- Luego se procede a la calificación notarial, lo que permite la verificación de los requisitos para su recepción.
- El notario proceda a la identificación de los otorgantes, dando fe de ello.
- Se realiza la formalización de la voluntad de los contratantes elaborando el proyecto de la escritura, que debe contener la introducción, el cuerpo y la conclusión.
- Extensión de la escritura en el registro correspondiente.
- Lectura del instrumento, toma de firmas e impresiones dactilares del otorgante y autorización por el notario.
- Ingreso en el índice cronológico y alfabético.
- Expedición de traslados de los instrumentos (testimonios, partes)
- Presentación del parte a los registros públicos. Seguimiento del título hasta obtener la inscripción.
- Entrega del testimonio al solicitante
- Archivo notarial de la escritura pública en el registro.

Contrato de compraventa. Según el Art. 1529 del Código Civil: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

De lo expresado tenemos que el contrato de compraventa contiene dos obligaciones de carácter principal, la primera es que el vendedor debe transferir la propiedad establecida en el contrato y la segunda que el comprador pague el precio pactado.

Según La Puente y Lavalle (2010) indica que: Existen dos formas de entender la compraventa. La primera es a partir del uso del sistema de “Separación de contrato” que necesita para la transmisión de propiedad que el

contrato obligacional de compraventa este unido al contrato real de transmisión de propiedad. La segunda manera es con el sistema de “unidad de contrato”, que nos indica que el pacto para la transmisión de la propiedad está inmerso en el contrato de transferencia. (p. 138)

Se puede notar que en el contrato de compraventa solo se genera un vínculo obligacional entre vendedor y comprador, pero no se establece un derecho real sobre el bien, ya que se precisa que el vendedor se obliga a transferir la propiedad, no indica que transfiere la propiedad, existiendo una diferencia marcada. Así pues según la doctrina la compraventa constituye un título, el cual resulta insuficiente ya que con esto no se logra que el comprador se convierta en propiedad, existiendo la necesidad de un modo válido que le permita adquirir su derecho y verlo salvaguardado.

Elementos del contrato de compraventa. Para Salvador (2016) en la celebración del contrato de compraventa deben concurrir una serie de elementos, de manera obligatoria. Estos son:

Los sujetos. Son en el presente caso el vendedor y el comprador, quienes son titulares de las obligaciones pactadas en el contrato, los cuales deben estar debidamente identificados.

El objeto. Lo constituye los bienes que se van a transferir, pudiendo ser materiales o incorporeales.

La transferencia de la propiedad del bien. Es un elemento principal en todo contrato de compraventa. Debe precisarse el momento y la forma de entrega del bien.

El precio. Considerado también vital en todo contrato de compraventa, el monto del precio de bien debe indicarse en el contrato.

Formalidad del contrato de compraventa. Según Paredes (2015) en el Perú la norma establece que la propiedad es enajenable, transferible, cedible y para facilitar que otra adquiriera la propiedad de la cosa que se enajena, no se requiere de formalidad alguna y ninguna solemnidad documental exigible (p. 5)

El contrato de compraventa no requiere de formalidad para su celebración, en tal sentido puede celebrarse de forma oral, escrita, a través de un documento privado o de una escritura pública, en fin según convengan los contratantes, pero debe tenerse en cuenta que para el caso de bienes que se encuentran inscritos en Registros Públicos, es recomendable que se celebre por escritura pública, ya que dicha formalidad permitirá que acceda al registro.

Si bien no existe la obligación de inscribir la compraventa, en la actualidad bajo nuestro sistema de transferencia, resulta pertinente hacerlo, toda vez que de esa forma podremos obtener seguridad jurídica, a través de la publicidad registral que brinda SUNARP, lo cual permite que el derecho adquirido sea oponible a terceros.

Contrato de compraventa de bienes Inmuebles. Según Salvador (2016) es el aquel acto a través del cual un sujeto llamado vendedor se obliga a transferir a otro llamado comprador un bien inmueble a cambio de un pago en dinero.

Actualmente no contamos con una ley que regule específicamente los contratos de compraventa de inmuebles. El conocimiento que se tiene al respecto deriva de la interpretación sistemática de nuestro Código Civil.

Como ya lo habíamos precisado el contrato de compraventa se da por el acuerdo de voluntades, en este caso de vendedor que se obliga a transferir la propiedad y el comprador quien debe pagar el precio por la misma. A partir de esta definición podemos deducir que la transferencia de propiedad se realiza sobre un objeto que puede ser mueble o inmueble, este último es el tema que nos ocupa.

Así pues la finalidad del contrato de compraventa es la transferencia de la propiedad en este caso de un inmueble. El artículo 949 del Código Civil indica que: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”* De lo expresado se entiende que la obligación de transferir el bien inmueble nace a partir de la celebración del contrato de compraventa.

Contrato de compraventa de bienes Inmuebles por escritura pública.

Salvador (2016) precisa que nuestro Código Civil no exige formalidad alguna al momento de celebrar un contrato de compraventa de inmueble.

Pero la experiencia nos enseña que resulta importante que el acuerdo dado entre vendedor y comprador conste en un documento escrito, que pueda sustentar lo pactado.

Salvador (2016) indica que es recomendable que el contrato de compraventa se celebre a través de una Escritura Pública, la cual es elaborada por un notario, quien es un profesional del derecho, que brindara asesoría a los contratantes a fin de adecuar su acuerdo, para plasmarlo luego en un instrumento público, el cual estará debidamente suscrito por las partes, además contemplara el precio, forma y modo de entrega de bien inmueble y en general todos los acuerdos necesarios para perfeccionar el contrato, dicho instrumento además está revestido de fe pública, lo cual lo convierte en un documento legal, cuyo contenido se presume cierto

Sin embargo se debe tener en cuenta que para que el contrato contenido en la Escritura Pública sea oponible a terceros debe acceder al registro, si bien no existe una obligación de hacerlo, es pertinente realizarlo a fin de obtener seguridad gracias a la publicidad que brinda el registro a través de la inscripción.

Requisitos para compra venta de un bien inmueble. Para realizar una compraventa de un bien inmueble, los contratantes deben llevar a cabo una serie de requisitos previstos por la norma. Tambini (2014)

Así tenemos la minuta de compraventa, la misma que debe estar debidamente autorizada por abogado, en original, ya que formara parte del minutario de la notaria donde se realiza el trámite y dos copias para cada una de las partes. La minuta deberá contener:

La localización del terreno, indicándose la información de la partida registral con la que se encuentra inscrito en el Registro de Predios, asimismo el importe de la transferencia y la indicación de la forma de pago. En el supuesto de que al momento de la compraventa quede un saldo del importe total, el registrador de oficio procederá a inscribir la hipoteca legal a favor del vendedor por el saldo.

Las personas naturales deben contar con su documento de identidad. Si el vendedor actúa como representante, debe acreditar tal condición, precisando que dicha facultad para enajenar debe constar por escritura pública, y debe estar inscrita en el Registro de Mandatos y Poderes.

En el caso de personas jurídicas deberán contar con la copia literal expedida por Registros Públicos, la misma que no deberá tener una antigüedad superior a los 15 días, en la cual debe constar de forma expresa las facultades para disponer de los bienes inmuebles, asimismo la vigencia poder del representante.

Además Tambini (2014) agrega que el vendedor debe tener inscrito su titularidad sobre el terreno en el Registro de Predios. De igual forma deberá presentar la declaración jurada del Impuesto Predial, expedida por la municipalidad distrital en donde se encuentra el terreno, así como la Hoja Resumen de la declaración jurada de autoevaluó del precio, expedida por la municipalidad distrital en donde se ubica el terreno. Según corresponda el comprador deber presentar el comprobante del pago del impuesto de alcabala, correspondiente al ejercicio fiscal en el que se realiza la transferencia del terreno.

Los documentos antes precisados pueden ser suplidos con las constancia de no adeudo, emitida por la Municipalidad Distrital correspondiente. Tambini (2014)

El Formulario de Declaración Jurada de Conocimientos del Cliente (Anexo N° 5), formato en el cual los contratantes consignaran datos personales, así como también deberán indicar la procedencia del dinero para la adquisición del inmueble, el mismo que deberá estar suscrito. Esta Declaración Jurada es para uso exclusivo del Notario y de la SBS a través de la UIF-Perú, un requisito obligatorio previsto en la Resolución SBS N° 5709-2012, modificada por la Resolución SBS N° 4034-2013, a fin de aplicar los criterios necesarios para el control y prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo, en base a la información proporcionada por los otorgantes

En el supuesto de que el vendedor o comprador tenga algún impedimento o no pueda firmar, es necesario que intervenga un testigo a ruego, independientemente de que imprima su huella dactilar.

Cuando se desea vender o comprar un inmueble de un adulto incapaz o de un menor de edad, deben intervenir los tutores, curadores o padres del menor. Si se trata de una venta se debe contar con la resolución judicial que declara la interdicción civil o en su defecto la autorización para la enajenación del inmueble.

En el supuesto de realizarse la compraventa con constitución de hipoteca, adicionalmente se deberá indicar en la minuta el monto del gravamen, la obligación determinada que asegura y de ser el caso la fecha de vencimiento del plazo del crédito.

Cuando el inmueble a transferir le pertenece a una sucesión, intervienen todos los herederos declarados en la sucesión intestada o en el testamento, para ello se debe acreditar a través de la ficha registral que los declara como tal,

asimismo acreditar que la sucesión intestada se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble.

Impuestos que genera una transferencia de bien inmueble. Al realizar una compraventa de un inmueble los contratantes deben cumplir con impuestos que se detallan a continuación:

Impuesto predial. Según Salvador (2016) es aquel impuesto que grava el valor de los predios, es pagado a la Municipalidad Distrital donde se ubica el bien inmueble. La determinación de la base imponible está constituida por el valor total de todos los bienes inmuebles del contribuyente que se encuentran en la jurisdicción. Este impuesto es pagado una vez al año, es decir es de periodicidad anual.

Este tributo se encuentra regulado en Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, algunos de los criterios para el cálculo del pago del mismo es la cantidad de metros cuadrados, los materiales de construcción, entre otros

Impuesto de alcabala. Este impuesto grava todas aquellas transferencias de bienes inmuebles ya sea a título oneroso o gratuito, en cualquiera de sus modalidades, el mismo que es abonado al Servicio de Administración Tributaria. Salvador (2016).

El comprador que adquiere un bien inmueble deberá realizar la liquidación y/o el pago del impuesto en cualquier oficina del SAT del distrito que corresponda, siendo este un requisito indispensable para la formalización de la transferencia.

En este tipo de impuesto el sujeto obligado es el comprador o adquirente del bien inmueble. Asimismo la base imponible del impuesto es el valor de la transferencia, aplicándose la tasa del impuesto el 3%. En caso de no cumplir con la obligación se generará una deuda tributaria.

Impuesto a la renta de segunda categoría. En caso corresponda está regulada según las normas vigentes sobre la materia. Según Salvador (2016) el vendedor que hubiese adquirido un terreno desde el año 2004, se encuentra afecto al pago del impuesto a la renta.

En el caso de que el vendedor sea una persona natural y hubiese adquirido el terreno después del 01 de enero del 2004, deberá pagar el 5% de la ganancia, este cálculo se realiza sobre la diferencia entre el precio de adquisición y de venta. Si se trata de una persona jurídica, debe pagar el 30% de la ganancia, el cual deberá ser declarado ante SUNAT en su renta anual, debiendo presentar a la Notaria la Declaración Jurada en la que se precisa que no es afecto al pago del Impuesto a la Renta de segunda categoría por tratarse de una persona jurídica.

Los importes se cancelan en el Banco de la Nación, para ello previamente se debe llenar el formulario borrador denominado: Guía para pagos varios, consignando el número de RUC (en caso de no tenerlo, se debe tramitar la inscripción en el Registro Único del Contribuyente), monto a pagar por el impuesto y el Código de Tributo 3021 para el caso de nacionales (pago directo del impuesto) y 3022 para el caso de extranjeros (pago indirecto en la modalidad de retención).

Están inafectos al pago del impuesto a la renta de segunda categoría aquellos inmuebles: adquiridos antes del 01.01.2004, que son casa habitación, para lo cual se requiere una habitualidad mínima de 2 años, que han sido transferidos con motivo del negocio unipersonal persona natural, sociedad conyugal o sucesión indivisa que tributa por renta de tercera categoría. Aquellos que no se encuentren afectas al pago del impuesto a la renta por segunda categoría tienen que firmar la comunicación de no estar obligado a efectuar dicho pago.

La transferencia de propiedad en el derecho peruano

El Código Civil de 1852. Fue el primer Código Civil, y tuvo una breve duración, el cual recogía un único sistema de transferencia, no existiendo diferenciación para los bienes muebles e inmuebles. En el artículo 574 hacía referencia a que la enajenación se completaba como la entrega de la cosa a un nuevo propietario.

En el Libro Tercero (Obligaciones y Contratos) en el artículo 1305 se prescribía el contrato de compraventa, estableciendo la consensualidad de la transferencia de la propiedad de los bienes, tomando la misma línea del Código Napoleón. Con respecto al artículo 1306, gran parte de la doctrina precisa que se establecía el sistema francés, toda vez que con el solo acuerdo de voluntades se tenía por transferida la propiedad, aunque esta no se hubiese entregado.

De lo expresado es precisar indicar que según Castillo (2007)

Al momento de entrada en vigencia del Código bajo comentario (1852), no se encontraba vigente la ley del 23 de Marzo de 1855, que modificaba el Código Francés, la cual establecía el requisito de inscripción para la validez de la transferencia de bienes inmuebles respecto de terceras personas.
(p. 143)

Ello nos permite entender como nuestro Código Civil peruano mantuvo pues el sistema originario del Código de Napoleón, en el cual no contemplaba la inscripción con requisito. Es por ello que al implementarse posteriormente el registro en el Perú surgió una suerte de desequilibrio en nuestro sistema, puesto que por un lado no existe la obligación de inscribir, pero se protege y da preferencia a aquel que inscribió primero su derecho.

El Código Civil de 1936. En este escenario aparecen dos posturas, la primera que planteaba el sistema constitutivo registral, sostenida por Alfredo Solf y Muro, quien proponía la inscripción registral obligatoria, a fin de que la transferencia de inmuebles se consolide como un acto constitutivo. La segunda postura defendía el actual sistema de transferencia por el solo consenso, a pesar a que reconocía las deficiencias que poseía, propugnaba en mantenimiento por tradición jurídica, destacando la agilidad que brindaba a las transacciones e indicando que el sistema registral era aún muy precario. Castillo (2007).

Luego de basta discusiones se decide mantener el sistema consensual, es así que la Comisión encargada de la elaboración del Código Civil de 1936, incluye en el Libro Quinto del Derecho y Obligación, el artículo 1172 en el cual disponía: “La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”.

Es preciso resaltar que si bien se ratificaba lo ya estipulado en el anterior código, la novedad era que precisaba bienes inmuebles, separándose de los muebles, que posteriormente tuvieron su propio articulado.

El Código Civil de 1984. El presente código se encuentra vigente; respecto a la transferencia de propiedad se ubica en el Libro V, Derechos Reales. En este cuerpo legal encontramos el artículo 949 que a la letra dice: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Castillo (2007).

Así pues de la lectura del citado artículo se puede establecer que optamos por el sistema del Derecho Francés, donde con el solo consenso se transfiere la propiedad. Así pues tal como se dio en Francia en el Perú se creó el Registro de Propiedad Inmueble en 1888, tres años después de la creación del registro en Francia, con dicho registro se pretendía oponer ante terceros el derecho de propiedad a través de la inscripción.

Por tanto se puede deducir que a pesar de la implementación del Registro de Propiedad Inmueble el Código Civil Peruano no ha variado con respecto al sistema del consenso, pese a las innumerables críticas y amplias discusiones al respecto.

La teoría del título y modo. Señala Vélasquez (2008) en la adquisición de un derecho real como el dominio, forzosamente tienen lugar dos fuerzas indispensables; el acuerdo de voluntades ya sea verbal o escrito, el mismo que crea obligaciones, y la ejecución de ese acuerdo en un momento posterior diferente del inicial.

Al hablar de transmisión de propiedad Inmueble en nuestro sistema no se puede dejar manifestar y explicar sobre la teoría del título y el modo, cuya definición parte de los legados del derecho romano y son diversos los sistemas jurídicos y legislaciones que han adoptado esta teoría.

Peña y Peña (2008) afirman que para la mutación del dominio de los bienes se exigía la presencia de dos requisitos, el modo o forma de adquirir o transferir, causa inmediata de la adquisición, y un título o causa mediata, la cual sirve de precedente del modo de adquirir”.

Así pues el “título” es considerado el acto (por ejemplo, compraventa) por el que se establece la voluntad de enajenar (adquisición para la otra parte) del derecho; y el Modo, representa el acto por el que se realiza la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente.

Sin modo subsiguiente, el título no es suficiente para producir la adquisición del derecho real y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere (hacer adquirir al que la recibe) el derecho real. De manera ilustrativa ejemplifiquemos: si no hubo con anterioridad contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere su posesión (ya que esta es la tenencia efectiva de la misma, y esa la ha recibido), pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad: derecho real).

El título es el acto del cual nace la obligación de enajenar un bien inmueble y el modo de transferencia, se puede considerar al título como la causa jurídica del contrato del cual deviene una determinada obligación y el modo la consecuencia que sería la transferencia de propiedad.

El proceso de adquirir un bien inmueble se da en dos etapas. En la primera, como consecuencia del Título, el adquirente recibe un derecho de crédito a que el transferente le transfiera el derecho real de que se trate. Hasta aquí se pueden observar obligaciones reales. En la segunda etapa, el transferente cumple su obligación, que consiste en realizar el acto de transmisión pactado.

La doctrina peruana se encuentra dividida en dos sectores: el primero considera que el sistema peruano de adquisición de la propiedad está articulado en la aplicación de la teoría del título y el modo para el caso de los bienes muebles y la aplicación del principio de la transmisión solo acuerdo de voluntades para el caso de los bienes inmuebles; el otro sector considera que tanto para el caso de los bienes muebles como para el de los bienes inmuebles debe aplicarse la teoría del título y el modo.

La teoría consensualista. Esta teoría reposa en el hecho de que la propiedad se transmite por la vía consensual.

Esta concepción deviene del sistema francés, el cual considera que el “*solo consensus*”, es la voluntad todopoderosa para crear obligaciones y para producir la transmisión de derechos reales, sin exigencia de formalidad, puesto que el contrato posee un efecto obligatorio y un efecto real; así, podemos citar de ejemplo a la compraventa que transmite al comprador la propiedad del bien inmueble vendido.

El principio consensualista debe ser entendido pues como la suficiencia del contrato para producir de forma directa e inmediata el efecto real traslativo de la propiedad, para ello debe prescindir de la obligación tal y como lo hace el código italiano de 1942.

Para Donaires (2012) históricamente, el consensualismo como una contradicción al sistema del título y el modo del derecho romano, en virtud del cual, de este sistema formalista, los contratos se perfeccionaban.

Nuestro actual Código Civil vigente adoptó el sistema consensual para la transferencia de inmuebles, teniendo en cuenta el contexto socioeconómico y cultural de nuestro país, cuyo territorio en dicha época era extensamente rural y la actividad predominante era la agricultura.

Este sistema posee ventajas y desventajas, entre las ventajas tenemos que al realizarse la transferencia de propiedad por el solo acuerdo entre las partes, resulta ser un sistema menos oneroso, ya que reduce los gastos de transacción, al no generar gastos notariales, registrales, entre otros, facilitando así la transferencia, generando circulación de riqueza.

Entre las desventajas que presenta este sistema, tenemos el no brindar una correcta seguridad jurídica, ello nace de ciertas deficiencias que se advierten en este sistema. Se tiene que tener en cuenta que la seguridad jurídica del propietario se representa en la certeza que tiene respecto a la protección de su derecho de propiedad por parte del ordenamiento jurídico y la posibilidad de hacer oponible su derecho frente a terceros.

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce que la oponibilidad es más eficiente cuando el derecho se encuentra inscrito, tal como lo precisa el artículo 2022 de nuestro Código Civil, a pesar de que la transferencia se realiza solo con el consenso de las partes, nuestro propio ordenamiento reconoce una mejor oponibilidad se obtiene con la inscripción en el registro correspondiente.

El sistema de transferencia de bienes inmuebles peruano. Habiendo señalado los diversos artículos de nuestro Código Civil, así como la doctrina con respecto a la transferencia de bienes inmuebles, a fin de ubicar nuestro sistema dentro del sistema de título y modo o dentro del sistema consensual.

Donaires (2012) indica que el Código Civil peruano de 1984, ha adoptado en materia contractual, como regla, general el principio del consensualismo y excepcionalmente el principio del formalismo; así, los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, con excepción en aquellos que además deben observar la forma prevista por la ley bajo sanción de nulidad.

De la lectura del artículo 949 del Código Civil, se determina que no contiene un título y un modo, mucho menos un mismo hecho jurídico, como el acuerdo de las partes materializado en un contrato, puede ser considerado como título y modo a la vez, pues se desnaturaliza la teoría, ya que en ésta, el modo se convierte en una circunstancia pública que hace reconocer a los terceros la existencia de la titularidad.

El artículo bajo mención, indica que basta el acuerdo de voluntades para transferir la propiedad, ello quiere decir que no se requiere añadirle ningún modo.

Al respecto es pertinente indicar que el “modo” siempre es un hecho jurídico concreto, como puede ser la entrega efectiva del bien o la inscripción registral, hecho que los contratantes producen por su propia voluntad de transmitir y adquirir una cosa.

Esta precisión permite que algunos adopten la posición de decir que la ley sea título y modo a la vez, sin necesidad de otro requisito. Pero en nuestro ordenamiento no existe diferencia entre título y modo, ya que la transferencia se formaliza con el acuerdo de voluntades, la cual no exige formalidad alguna. Es decir nuestro sistema tiene como finalidad principal dinamizar el intercambio de bienes y maximizar la circulación de riqueza.

Sin embargo nuestro sistema tiene características particulares, por un lado tenemos que el acuerdo de voluntades transfiere la propiedad inmueble, no es el contrato el que produce los efectos reales, pues en nuestra legislación eso no se admite. El contrato produce la obligación, y ésta inmediatamente se entiende ejecutada según el artículo 949, es así que la transferencia y la adquisición

correlativa del derecho se producen como efecto de la obligación y no del contrato.

Analizando la doctrina y nuestra legislación peruana, se puede apreciar que se ha mantenido fiel a la interpretación francesa del principio consensualista y a la concepción clásica romana de que el contrato solo crea obligaciones.

Concepto de Seguridad Jurídica. Según Cardenas (2010) precisa que “La seguridad jurídica puede traducirse como la certeza que deben tener los miembros de la comunidad de que el sistema jurídico va a amparar de manera eficaz sus derechos, o que su conflicto de intereses o su incertidumbre jurídica pueden volverse con cierto grado de predictibilidad.

De lo expresado se tiene que la seguridad representa pues una garantía para todo individuo, al saber que el Derecho protege sus intereses. Además podemos decir que la seguridad constituye un valor esencial que se encuentra inmerso en todo nuestro ordenamiento, lo cual permite que la sociedad goce de tranquilidad y confianza en el quehacer diario.

Para Atienza (2008) la seguridad jurídica en sentido estricto debe entenderse como la capacidad de un determinado ordenamiento jurídico para hacer previsible, es decir, seguros los valores de libertad e igualdad.

Por seguridad se entiende búsqueda de protección sobre diversos riesgos. También podemos decir que se refiere a un estado de tranquilidad y confianza entre las personas. Además significa estabilidad del orden jurídico de un Estado, que implica que las normas deben asegurar la protección de los derechos de los ciudadanos.

Para reforzar Jaramillo (2014) afirma que: La seguridad jurídica contiene tres dimensiones a partir de las cuales se entiende: como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes, al igual que la de los ciudadanos; como la certeza y estabilidad del derecho mismo, con independencia del contenido material de las

normas que forma parte del ordenamiento; y como la seguridad que deviene del derecho, que se origina de las normas dadas correctamente, y que resulta en una seguridad específica con respecto a algunos o varios bienes jurídicos protegidos.

La seguridad jurídica es un elemento indispensable de cualquier ordenamiento jurídico, y que su relación con el derecho es principalmente legitimadora y garantista, pues es a través de la seguridad jurídica que los demás principios del derecho se materializan y son garantizados, logrando así una armonía en funcionamiento de cualquier sistema legal.

Por ello el Derecho surge a fin de dotar de seguridad y certeza a las relaciones sociales, ya que el ser humano tiene la necesidad de protegerse del otro, por ello la seguridad jurídica es una de las finalidades de todo Estado de Derecho pues con ella se logra la paz social y el bien común, ideal de toda nación.

Naturaleza de la seguridad jurídica. Al decir naturaleza nos referimos a la esencia de “ese algo”, a lo que propiamente es lo que se analiza. En ese sentido se desea precisar que naturaleza tiene la seguridad jurídica, determinar si se trata de un principio, de un valor o de un fin.

Como Fin. La seguridad jurídica constituye un objetivo fundamental para cualquier ordenamiento, como uno de los fines del Derecho. Asimismo, se considera que los fines del Estado son la Justicia, el Bien Común y la Seguridad. Teniendo todo Estado a tarea de cumplir con esos fines en beneficio de la sociedad.

En ese sentido tenemos a la Constitución Española, que en el Preámbulo afirma que la Constitución representa el deseo de la nación de establecer la justicia, la libertad y la seguridad. Ávila, (2012).

Como Valor. El término “valor” significa aquel estado deseable, buscado por diversas razones, las cuales pueden ser sociales, culturales, económicas,

entre otras. Es importante tener en cuenta que los valores no se encuentran normados, sino que sirven como fuente inspiradora para un ordenamiento jurídico.

En esa línea, la seguridad jurídica se consideraría como un valor dado que toda sociedad anhela un ordenamiento para su desarrollo. La seguridad es un valor que, junto al de justicia y la paz social, inspira cualquier ordenamiento jurídico. Pues sin un mínimo de certeza, eficacia y ausencia de arbitrariedad, no se puede hablar de un sistema jurídico. Ávila (2012).

Como Principio. Los criterios antes descritos son aceptables, pues la seguridad jurídica puede ser considerada tanto un valor como un fin; ya que evidentemente la seguridad jurídica se vincula a los fines que todo ordenamiento jurídico busca, así como a los distintos órganos que lo conforman.

Para Gonzales (2015) la seguridad jurídica es concebida como la certidumbre de que se puede contar con determinadas reglas de derecho, cuya aplicación sea igualitaria, y que los derechos adquiridos de una forma determinada (...) sean protegidos por los tribunales.

Teniendo en cuenta que los principios tienen desarrollo normativo en los distintos niveles del ordenamiento jurídico, es preciso otorgar este reconocimiento a la seguridad jurídica, la cual se encuentra inmersa en todo Estado de derecho.

Así pues al considerar a la seguridad jurídica como un principio, no se debe dejar de lado los otros criterios expuestos, pues la seguridad jurídica debe ser entendida como un valor ligado al valor supremo que es la justicia. De este modo, no podemos desconocer que uno de las finalidades del Estado es el otorgar seguridad jurídica a sus ciudadanos a través de sus normas e instituciones.

Elementos de la seguridad jurídica.

Ortecho (2010) como elementos que conforman la seguridad jurídica, tenemos:

La certeza jurídica. Significa que exista un conocimiento claro de las normas jurídicas existentes.

La eficacia del derecho. Implica que las normas jurídicas que han sido promulgadas produzcan los efectos esperados por los ciudadanos a fin de lograr una armonía entre las relaciones de estos con los órganos del Estado.

La ausencia de arbitrariedad. Significa que al momento de expedir las normas, así como en su aplicación prevalezca la justicia y la razón y no la voluntad de quien detenta el poder.

Importancia de la seguridad jurídica. La seguridad jurídica es fundamental en toda sociedad, pues implica la protección de los derechos de los ciudadanos, puede ser entendida como un ideal que todo Estado anhela para sus habitantes.

Asimismo, es importante porque sirve de instrumento para realizar otros valores, pues al servir de presupuesto para guiar a las personas, permite respetar el ejercicio de la libertad y la dignidad del ser humano. Ávila (2012).

Por lo anterior es de precisar que el ser humano puede desarrollarse plenamente cuando tiene certeza de la protección de sus derechos, lo cual hace que pueda realizar planes a futuro.

En ese sentido Ávila (2012).indica que la seguridad jurídica a su vez permite lograr los derechos fundamentales de libertad y propiedad, puesto que, sin estabilidad ni cálculo de la actuación estatal, el individuo no puede ejercer el derecho de libre autodeterminación de su vida digna.

Si bien en nuestra Constitución no reconoce de forma expresa la seguridad jurídica, el Tribunal Constitucional, como órgano intérprete de la Constitución, en sus pronunciamientos, ha reconocido a la seguridad jurídica como un principio de rango constitucional.

Por lo tanto, se podría decir que la importancia de la seguridad jurídica radica en la utilidad que tiene al permitir organizar la vida en sociedad, evitando que la comunidad conviva en un ambiente de arbitrariedad.

Rol de registros públicos en la transferencia de bienes inmuebles.

Paredes, (2015) refiere que Registros públicos es la institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas, las cuales se inscriben en los diversos registros con los que cuenta, entre ellos se encuentra en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Así pues el fin principal de Registros Públicos es dar publicidad formal a los diversos hechos y derechos que acceden al registro, brindando así un servicio que contribuye a la transferencia jurídica.

El Código Civil precisa cuales son los actos y contratos que acceden al Registro la Propiedad Inmueble. En ese sentido es preciso destacar a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP, como institución que contribuye la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Ello es importante porque la seguridad constituye uno de los fines del derecho, específicamente de la publicidad registral.

De esta forma, el registro debe proteger los derechos reales a través de las garantías que ofrecen los principios registrales, no debiendo limitarse a publicitar, siendo solo un ente informativo. Es así que a través de la publicidad registral se brindará garantía a los titulares con derechos inscritos y a terceros, dado que se le otorgará seguridad jurídica en el tráfico de los derechos patrimoniales, siendo esta su finalidad.

Silva (2000) agrega que la función registral consiste en brindar seguridad jurídica a las diversas transacciones, ello se obtiene con el cabal cumplimiento de

los principios registrales, los cuales se fortalecen a través de los instrumentos modernos.

Se entiende que el registro está establecido para que se pueda conocer la realización de los actos que recaen sobre los inmuebles. Es así que si la transferencia de un bien inmueble es inscrita en SUNARP, esta institución va a brindar seguridad con las siguientes características: 1) La certeza; la cual permita que interesado tenga predictibilidad sobre las reglas de juego existentes. Certeza sobre la normativa en torno a la publicidad registral. Es vital que quienes adquieran lo hagan sobre la base de la certidumbre y un claro ejemplo se evidencia en el principio registral de tracto sucesivo, el mismo que da la certeza que existe un titular anterior que ofrece preexistencia del derecho; y 2) La confianza que se apoya en los principios que señalan los efectos de las inscripciones, principalmente las presunciones de exactitud de la legitimación y fe pública registral, ya que el legislador da protección, sea provisional (legitimación) o definitiva (fe pública registral) a quien confía y se apoya en los asientos Registrales.

En el Perú, quien adquiere o transfiere inmuebles, no está obligado a acceder al registro, y esto es una de las causas esenciales por las cuales se presentan diversos problemas, ya que un buen porcentaje de los bienes inmuebles en nuestro país no se encuentran inscritos.

Debemos considerar que el impulso de registrar un bien inmueble nace de los interesados, aquel que tenga interés en hacerlo. Esta inscripción va a permitir que la exhibición de los asientos registrales y de las certificaciones que expide el registro, posibilitando así que la información contenida en la entidad sea de conocimiento de otras entidades y de personas que requieran conocer la situación jurídica del bien inmueble. Esta publicidad registral implica hacer cognoscibles al público general determinadas situaciones jurídicas en aras de la tutela de los derechos y de la seguridad del tráfico.

Formulación del problema.

Según Monje (2011) El punto de inicio de una investigación lo constituye la identificación y formulación del problema. Un problema es un hecho, fenómeno o situación que incita a la reflexión o al estudio; algo que se desea conocer y que aún no se sabe, es decir un tema a resolver dentro de nuestra indagación, acerca de la realidad.

Para Ramírez (2010) en el problema de investigación se detallará todas las dimensiones e implicancias del fenómeno, ya sea a través de la narración, reflexión o crítica de lo que se ha investigado.

Lo antes expresado nos refiere que la formulación del problema nos permite plantear de forma concreta lo que se va a investigar. Es preciso agregar que de ser el caso se debe precisar el espacio y tiempo donde se va a llegar a cabo el estudio.

Problema General

¿De qué manera la función notarial contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventas de inmuebles en el distrito de Ventanilla, año 2016?

Problema específico 1: ¿De qué manera la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventas de inmuebles?

Problema específico 2: ¿De qué manera la función asesora del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventas de inmuebles?

Justificación del estudio

Para Monje (2011) “consiste en brindar una descripción sucinta de las razones por las cuales se considera válido y necesario realizar la investigación; [...] de tal manera que se justifique la inversión de recursos, esfuerzos y tiempo”. Así se tiene:

Pertinencia. La presente investigación tiene como beneficio el fortalecimiento de la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles celebrados en sede notarial, ello obedece al problema de inseguridad jurídica que existe en nuestro actual sistema jurídico al momento de adquirir una propiedad.

Es por ello que se pretende determinar la manera en que el notario coadyuva a la seguridad jurídica de las compraventas de inmuebles, teniendo en cuenta que es un profesional del derecho, que brinda fe pública a los actos que ante él se celebra, al realizar por ejemplo una escritura pública crea un documento con fecha cierta al cual le da matricidad. Permitiendo así que un individuo que adquiere un inmueble, pueda obtener certeza de lo que ha obtenido, pudiendo así gozar de las facultades de su derecho, permitiendo en general que se cree un ámbito de seguridad en la sociedad, propiciando así la circulación de riqueza.

Implicaciones prácticas. Es importante pues se analizará si actualmente el notario está cumpliendo eficientemente su función, en la medida que se debe obtener previsibilidad de los efectos de las compraventas de inmuebles celebradas ante él, de esta forma las partes tendrían certeza ante las consecuencias jurídicas que se generarían.

Estando a que actualmente los individuos acuden a un despacho notarial buscando celebrar un contrato de forma segura, visualizando al notario como un facilitador que realiza gestiones previas y posteriores para garantizar la vigencia de los derechos de propiedad. Es así que existe la necesidad de mejorar la

función notarial a fin de que brinde un fortalecimiento a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles.

Valor teórico. En la presente investigación se obtendrán resultados, acerca de cómo se viene desempeñando la función notarial en relación a la seguridad jurídica que brindan a los contratos de compraventa celebrados en sede notarial, cuya información se contrastara con el conocimiento existente a fin de poder complementarlo y realizar las mejoras pertinentes en base a la situación actual de nuestro sistema, ya que por un lado tenemos que adquirir un inmueble puede ser sencillo, por la no exigencia de formalidades, pero acompañado de muchos riesgos, ya que algunas personas aprovechan las debilidades de nuestro ordenamiento para llevar a cabo estafas, lo cual coloca al adquirente en un estado de vulnerabilidad ante la posible pérdida de su derecho de propiedad.

Utilidad metodológica. Los resultados obtenidos servirán para futuras investigaciones que pretendan profundizar el tema, pues la seguridad jurídica hoy por hoy es un elemento que incide directamente en el desarrollo de la población, por ello es pertinente la presente investigación, ya que afecta a la sociedad entera, ya que ningún individuo desea tener temor por lo incierto, configurando pues a la seguridad jurídica como pilar de todo sistema jurídico, al cual toda sociedad aspira, garantizando así el bien común.

Objetivos

Para Ñaupas *et al* (2010) los objetivos son los resultados que se desea alcanzar con la investigación, es así que permite orientar en una dirección la investigación a realizar a través de las alineaciones pertinentes en el contexto planteado; (...) son las metas que se trazan con el fin de lograr determinado resultado.

Valderrama (2013) indica que determinar los objetivos es de vital importancia en toda investigación, ya que son estos los que van a establecer los límites de la investigación; es decir, fijan hasta donde se desea llegar.

Los objetivos son la base de la estructura en la que se respaldará el resto de nuestra investigación; si estos son frágiles, todas las fases que siguen también lo serán. Son considerados las metas que se pretenden alcanzar en un trabajo de investigación. Estos se dividen en objetivos generales y específicos.

Objetivo general

Determinar la manera en que la función notarial contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Ventanilla, 2016.

Objetivo específico 1: Determinar la manera en que la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles.

Objetivo específico 2: Determinar la manera en que la función asesora del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmueble.

Supuestos jurídicos

Según Ñaupas *et al.* (2014) es un modo de dar una solución al problema de investigación, es el hallazgo a una incógnita las cuales están fundamentadas con teoría relacionadas al tema de interés que se quiere desarrollar.

Los supuestos representan conjeturas sobre el problema de investigación, la comprobación de su validez se realiza mediante información obtenida de la experiencia u observación, por lo que no se requiere estadística.

Supuesto General.

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.

Supuesto específico 1. La función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica evitando futuros litigios entre los sujetos intervinientes en los contratos de compraventa de inmuebles.

Supuesto específico 2. La función asesora del notario contribuye en la seguridad jurídica, informando a los contratantes del alcance jurídico del contrato de compraventa de inmuebles.

II. METODO

2.1. Tipo de investigación

La investigación es básica. Al respecto Valderrama (2013) indica: Es conocida también como investigación teórica, pura, o fundamental. Está destinada a aportar un cuerpo organizado de conocimientos científicos y no produce necesariamente resultados de utilidad práctica inmediata. Se preocupa por recoger información de la realidad para enriquecer el conocimiento teórico-científico, orientado al descubrimiento de principios y leyes (p. 164).

Con este tipo de investigación se pretende incrementar conocimiento a partir de la recolección de información del entorno real, sin la obtención de beneficios inmediatos. No obstante los resultados de la presente investigación serán de utilidad para complementar la información existente.

Enfoque de Investigación

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo que para Vara (2012) se denomina investigación cualitativa a todo estudio que se centra más en la profundidad y comprensión de un tema que en la descripción o medición. A la investigación cualitativa le interesa sintetizar un proceso, comprenderlo, más que sólo medirlo.

Es una investigación cualitativa, ya que a través de ella se podrá describir las cualidades de la función notarial, así como también de la seguridad jurídica de las compraventas inmobiliarias, realizando un análisis a fin de lograr un entendimiento a profundidad del fenómeno estudiado.

Este enfoque permitirá un amplio estudio de la problemática de la inseguridad jurídica de los contratos de compraventas de inmuebles, apoyándose en fundamentos teóricos así como también en la recolección de datos, para dar paso a la proposición de conceptos una vez verificados los supuestos.

Alcance de la investigación

La presente investigación es explicativa. Hernández, Fernández y Baptista, (2010) manifiestan: “Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis”

Con este alcance se lograra conocer las cualidades predominantes de la función notarial y la seguridad jurídica en las compraventas de inmuebles, a través de la recolección de información que será expuesta y posteriormente se procederá a analizar de forma minuciosa los resultados, a fin de extraer conocimiento significativo.

Por otro lado con el alcance explicativo se intenta dar cuenta de una problemática real como es la inseguridad jurídica de los contratos de compraventas, explicando su significatividad en un estado de Derecho, que busca seguridad jurídica para todos.

2.2. Diseño de investigación

Para la presente investigación se eligió la teoría fundamentada, que en palabras de Monje (2011) la define como: “Una teoría derivada inductivamente del estudio del fenómeno del que da cuenta. Esta teoría se descubre, se desarrolla y se verifica en y por la recogida de datos, y su análisis correspondiente, relacionados con ese fenómeno. De acuerdo con esta definición, tanto la recogida de datos como su análisis y la teoría misma se encuentran recíprocamente relacionados unos con otros.

La teoría fundamentada también denominada sustantiva, permitirá generar el entendimiento del fenómeno de la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, a través de los datos obtenidos en la investigación.

Este diseño implica que se realice una constante revisión de los datos que se van obteniendo a fin de ir construyendo una teoría acorde a la realidad, siendo pues necesario realizar una reflexión analítica para elaborar dicha teoría.

2.3. Caracterización de los sujetos

Para Otiniano y Benites (2014) la caracterización de sujetos consiste en “definir quiénes son los participantes de la historia o suceso, las descripciones de los participantes, arquetipos, estilos, conductas, patrones, etc. (p. 13).

La presente investigación se llevó a cabo en el distrito de Ventanilla, lugar en el cual se analizara de qué manera la función notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria. Para ello se determinó a los siguientes sujetos:

Notarios, a los cuales el Estado ha revestido de facultades, siendo su principal función dotar de fe pública los actos y contratos que ante ellos se celebran, contando así con un amplio bagaje jurídico.

Asimismo participaron abogados que laboran en los despachos notariales, los cuales son especialistas en materia civil, notarial y registral. Los mismos que se encuentran en contacto directo con la función notarial y la celebración de contratos de compraventa.

Finalmente forma parte de esta investigación abogados litigantes que a través del ejercicio profesional cuenta con una vasta experiencia en trámites notariales, incidentemente en compraventas de bienes inmuebles llevados a cabo en sede notarial.

2.4. Población y Muestra

Población

Kerlinger y Lee (2002), definen la población como: “El grupo de elementos o casos, ya sean individuos, objetos o acontecimientos, que se ajustan a criterios específicos y para los que pretendemos generalizar los resultados de la investigación. Este grupo también se conoce como población objetivo o universo” (p. 135)

La presente investigación se centra en el distrito de Ventanilla, donde se tiene como población notarios y abogados especialistas en derecho civil, notarial y registral.

Muestra

Según Ñaupas, *et al.* (2010), indican que: La muestra es en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población. (...) (p. 235)

Así pues la muestra a tomarse en la presente investigación será los dos notarios del Distrito de Ventanilla, quienes brindaran información sobre la función notarial que realizan con respecto a la celebración de los contratos de compraventa de inmuebles.

En esta investigación se utilizó una muestra no probabilística, de tipo intencional u opinativa, según Valderrama (2013), este procedimiento depende del proceso de toma de decisiones de una persona o grupo de personas, la elección de los elementos depende de causas relacionadas con las características del investigador o del que hace la muestra. (p. 170).

A partir de este método se selecciona a los individuos siguiendo determinado criterios y procurando que la muestra sea la más representativa posible.

En total se entrevistó a quince sujetos, distribuidos de la siguiente manera: dos notarios, un ex notario y doce abogados especialistas en derecho civil, notarial y registral.

Tabla 1

Muestra

Nº	Especialista	Cargo	Entidad Laboral
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	Notaria Corina Gonzales Barrón
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Notaria Jorge Gonzales Loli
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	ANA
4	Nelson Miguel Angeldones Gómez	Abogado	Estudio Jurídico Angeldones
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Independiente
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	Independiente
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente	PUCP
8	Félix Acuña Flores	Abogado asistente notarial	Notaria Corina Gonzales Barrón
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Independiente
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado	Notaria Corina Gonzales Barrón
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Estudio Jurídico Vilcapoma

12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Notaria Jorge Gonzales Loli
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Notaria Jorge Gonzales Loli
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	Independiente
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	Notaria Jorge Gonzales Loli

2.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Técnicas

Se usara la entrevista, la cual es una comunicación interpersonal establecida entre investigador y el sujeto de estudio, con la finalidad de obtener respuestas a las interrogantes planteadas sobre el tema del estudio.

La entrevista. Se usó la entrevista no estructurada, que según Ñaupás, *et al* (2010) este tipo de entrevista es abierta o libre, en el sentido que el investigador tiene la libertad de hacer las preguntas, pero siempre basándose en una guía, general de contenido, aunque no especifica. Este tipo de entrevista se ajusta a las necesidades de la investigación de tipo cualitativa.

La entrevista tiene como función principal la obtención de información de los notarios y abogados especialistas. Este instrumento resulta ser flexible, ya que es posible aclarar algunas preguntas y orientar la investigación, a fin de lograr que el entrevistado puede expresarse con espontaneidad y franqueza.

El análisis documental. Peñalozza y Osorio (2005) “se refieren a la técnica utilizado para la separación e interpretación de la estructura y contenido de un documento”

En ese sentido, el análisis permitió analizar el tratamiento teórico de diversas resoluciones del Consejo del Notariado, así como de la normativa nacional para contrastar lo vertido en los supuestos jurídicos. Esta técnica permitirá analizar información sobre la función notarial en la celebración de contratos de compraventas de inmuebles

Instrumentos

Guía de entrevista. Según *Ñaupas et al* (2010), “es una dirigida, controlada, o guiada que se ciñe a un plan establecido, a un diseño y se realiza de acuerdo a una guía o formulario previamente preparado con preguntas”. (p. 145)

Esta guía comprende un conjunto de preguntas dirigida a los notarios de Ventanilla, así como también abogados especialistas, para recoger datos sobre el tema materia de investigación.

Ficha de análisis documental. Para *Ñaupas et al.* (2010) está destinado a la recolección de datos de libros en lo que se está investigando, recopilando la información que se desea obtener de diferentes medios ya sea de materiales impresos, vía web o visuales

Se usara esta ficha con el objeto de anotar en ella la información obtenida de las sentencias y las resoluciones del consejo del notariado.

Validez del Instrumento

Según Soto (2015) la validez se refiere a si el instrumento vale o sirve para medir lo que realmente se desea medir. Las clases de validez son: La validez de contenido, de criterio y de constructo.

En este caso aplicaremos la validez de contenido, para ello se contara con un grupo de tres abogados especialistas en la materia, quienes orientaran para la correcta construcción de la guía de entrevista, teniendo en cuenta criterios tales

como: claridad de las preguntas, relevancia de las mismas y cantidad de preguntas adecuada.

Todo ello a fin de que el instrumento refleje el dominio del contenido específico a medir, a fin de al momento de aplicación se refleje con precisión que los hallazgos obtenidos reproducen la realidad empírica.

Tabla 2

Validación

Validación de instrumentos				
Nº	Instrumento	Validador	Cargo o Institución donde labora	Promedio de valoración
1	Guía de entrevista	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	95%
		Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado	95%
		Roger Melendrez Morales	Abogado	95%
2	Ficha de análisis documental	Oscar Melanio Dávila Rojas	Docente asesor de tesis UCV	95%
		Wensel Miranda	Docente asesor de tesis UCV	95%
		Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	95%

2.6. Método de Análisis de la información

Método sintético. Según Arantzamendi, Vivar y López (2012), indican que el investigador reúne las distintas partes de la información, en esta etapa se cuenta con una visión del fenómeno estudiado y sus variaciones y al finalizar la etapa se puede empezar a realizar conjeturas.

A partir de la recopilación de la información se podrá tener un conocimiento profundo, de la función notarial y como esta incide en la seguridad jurídica de los

contratos de compraventa inmobiliaria, del acoplamiento de esta información se podrá obtener una teoría que permitirá explicar.

Método analítico. Rodríguez (2005) indica que en este método existe una diferenciación de las partes, buscándose analizar cada una de ellas siguiendo un orden, con el fin de poder relacionarlas e integrarlas, además con este método se podrá descubrir sucesos con particularidad.

Es así que este método permitirá analizar el objeto de la presente investigación a partir del estudio del fenómeno y sus características, a fin de obtener una síntesis del mismo.

Método hermenéutico. Según Sánchez (2001) este método contribuye a la construcción de conocimiento, a través de la verificación de teorías y cuenta con tres fases que son el establecimiento de información, la interpretación de la misma y la generación de teorías.

Confrontación constante de la información a partir de la interpretación de la misma, buscando esclarecer como la función notarial contribuye a la seguridad de los contratos de compraventa inmobiliaria, a través del estudio del contexto en cual se desarrolló, entendiendo que el resultado obtenido no es absoluto.

Método dialectico. En palabras de Almonte (2014) se considera un método científico, ya que permite realizar un estudio de las diversas posturas, permitiendo así comparar, obteniendo un conocimiento más amplio a partir de la confrontación de información que derivara en la construcción de una síntesis final.

Resultado determinante el uso de este método en la presente investigación toda vez que permitió hacer un análisis crítico de las diversas de las diversas posturas y percepciones a fin conocer la realidad del fenómeno sometido a estudio.

Método comparativo. Según Gómez (2008) el objetivo fundamental de este método es la generalización empírica y la verificación de hipótesis, permite comprender sucesos desconocidos a partir de los ya conocidos, a fin de explicarlos e interpretarlos, sistematizando la información realizando una distinción con fenómenos similares.

Permite efectuar un análisis de las semejanzas y divergencias que se presentan en la realidad estudiada, a fin de verificar como se relacionan e inciden en el fenómeno a fin de obtener resultados a partir del análisis de cada una de las aristas que forma parte de la realidad. La aplicación de este método permitirá dar mayor validez a nuestro argumento.

2.7. Categorización

Categoría 1. Función notarial

Comprende todas aquellas actividades que efectúa el notario en el marco de la ley del notariado que regula su ejercicio. El estado ha facultado al notario para que ejerza función pública pero en el ámbito privado, siendo su principal función dotar de fe pública los actos y contratos que ante él se celebran. El notario actúa de forma independiente y autónoma.

Categoría 2. La seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria

La actuación notarial brinda seguridad jurídica a los contratos de compraventa de bienes inmuebles celebrados en sede notarial, ya que el notario autoriza la escritura pública que contiene el negocio jurídico, al cual dota de fe pública, con observancia de las formalidades de ley. Es así que la función notarial despliega todas sus herramientas a fin de garantizar la certeza jurídica del contrato de compraventa, a fin de salvaguardar los intereses de los contratantes.

Tabla 3*Categorización*

Categorización	
Categorías	Subcategorías
La función notarial	<ul style="list-style-type: none">- La función preventiva del notario- La función legitimadora del notario- La función asesora del notario
La seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria	<ul style="list-style-type: none">- Certeza jurídica- La eficacia del derecho- La ausencia de arbitrariedad

2.8. Aspectos éticos

La presente investigación se enmarca en principios básicos, que garantizan la originalidad de la misma. Se hizo uso de diversa bibliografía, indicando su procedencia, garantizando así los derechos de autor.

Los entrevistados dieron su consentimiento para que la información vertida sea utilizada para los fines de la presente investigación, habiéndosele explicado los alcances de la misma.

Asimismo se siguió los lineamientos establecidos por el reglamento de grados y títulos de la Universidad Cesar Vallejo, a fin de alcanzar el título de abogada, por lo que el contenido de la presente investigación se ajusta a la verdad.

III RESULTADOS

3.1. Seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles

En la primera pregunta de la entrevista la interrogante es cuál es la contribución de la función notarial a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles. Al respecto los notarios manifestaron que a través de la fe pública que ellos brindan se autentica y se les da veracidad a los contratos de compraventa que ante ellos se celebran. Siendo la escritura pública el documento idóneo que contiene la voluntad de los otorgantes la cual es autorizada observando las formalidades de ley. Asimismo los abogados coinciden en que a través de la intervención del notario se garantiza la credibilidad y validez de los contratos de compraventa de inmuebles, ya que los mismos formalizan el negocio jurídico creando el instrumento que tiene las condiciones necesarias para el acceso al registro.

La segunda pregunta de la entrevista se interrogo sobre la manera en que se garantiza la certeza jurídica del contrato de compraventa de inmueble celebrado en sede notarial. Frente a ello, los notarios indican que mediante la elaboración de la escritura pública se garantiza la certeza jurídica del contrato de compraventa de inmueble, dado que ella contiene la fe de la voluntad de los otorgantes. Además, para su autorización se verifica el cumplimiento de los elementos necesarios y se realiza una valoración de la legalidad del acto. Del mismo modo los abogados comparten lo expresado por los notarios, indicando también que la escritura pública constituye un medio probatorio del acto celebrado.

En la tercera pregunta de la entrevista la interrogante es cuál es la función principal del notario al autorizar una escritura pública de compraventa de inmueble, indicando los notarios que su función principal al autorizar una escritura de compraventa es la de dotar de certeza el acto, para ello recaban la manifestación de voluntad de los otorgantes, los identifican plenamente y evalúan su consentimiento. Un entrevistado el Doctor Gonzales considera que son dos. Una llamada en doctrina “fide instrumentorum” en la que el notario otorga certeza jurídica sobre los hechos de su competencia y que presencia (fe de identidad,

juicio de capacidad, verificación de libertad y conocimiento, entre otros). La segunda función, si bien no se encuentra claramente regulada en nuestro ordenamiento nacional, es garantizar la legalidad de los actos y contratos que ante él se formalizan, lo cual implica diversas comprobaciones y evaluaciones que no se superponen con la función registral. Por otro lado los abogados indican que su función principal es la de dar fe pública de la celebración del acto, para ello deben primero evaluar la viabilidad del negocio jurídico a realizar adecuándolo a la forma establecida por la ley.

En la cuarta pregunta de la entrevista la interrogante es si la escritura Pública es un medio que da seguridad jurídica a los contratos de compraventa de inmuebles, frente a lo cual los notarios coinciden al manifestar que efectivamente la escritura pública brinda seguridad jurídica, ya que es un documento auténtico, que es conservado en el protocolo notarial y para su autorización se requiere la verificación de diversos requisitos, ello se condice con lo manifestado por la Doctora Gonzales que indica que es el “act authentiqué” como lo señalaban los franceses “el acto auténtico” porque otorga más seguridad que un documento privado, porque en una escritura el notario legaliza, legitima, autoriza y conserva el documento en su protocolo. Los abogados comparten lo expresado por los notarios, añadiendo que la escritura permite dar legalidad al contrato ya que reviste las garantías de ley, la misma que contiene de forma clara las situaciones jurídicas del negocio, previniendo así posibles controversias. Además es un medio que sirve para que el derecho adquirido acceda al registro.

A través del análisis documental de la resolución del Consejo de Notariado N° 036-2015-JUS/CD ayudo a verificar que no se puede cuestionar una escritura pública bajo argumentos carentes de respaldo legal, ya que el notario, al momento de elaborar la escritura pública, lo hace en el marco de la ley del notariado, permitiendo que los contratantes tengan seguridad jurídica con respecto al acto jurídico celebrado, en virtud de lo cual se sanciona la autenticidad y veracidad de los contratos.

De la información obtenida se ha podido determinar que la función notarial contribuye a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles, a través de la autorización de la escritura pública, la cual constituye el instrumento idóneo, que permite recoger la manifestación de voluntad de los otorgantes, documento que es autorizado por el notario, quien la dota de fe pública, lo que permite tener como cierta de forma indubitable el acto contenido en la misma, revistiéndose de fuerza probatoria. Ello se respalda con los criterios que tienen los magistrados al momento de resolver controversias, tal como se ha podido apreciar del análisis de las fuentes documentales, donde se ha podido apreciar que una escritura pública que es autorizada por un notario en fiel cumplimiento de las formalidades de ley, goza de respaldo legal, poniéndose de relevancia la función notarial respecto de las contrataciones entre los particulares.

3.2. Función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles.

En la quinta pregunta de la entrevista la interrogante es con qué sistemas que certifiquen la identidad de los contratantes y brinden seguridad a los contratos de compraventas de inmuebles cuenta su despacho notarial, frente a lo cual los notarios refieren que sus despachos notariales cuentan con el sistema de biométrico y la consulta en línea de Reniec y consulta en línea de Sunarp, para verificar el estado jurídico del inmueble materia de transferencia. Un entrevistado el Doctor Gonzales señala que además de lo indicado cuenta con consulta en línea de carnets de extranjería y registro migratorio (extranjeros), verifica la capacidad (test psicológico que se aplica al adulto mayor) y verifica la autenticidad de documentos (Partidas de Reniec, legalizaciones de R.R.E.E. algunas on-line, email u otros medios y listas sensibles de lavado de activos. Asimismo los abogados coincidieron en indicar al biométrico como el principal medio de identificación de los sujetos.

En la sexta pregunta de la entrevista la interrogante es qué se verifica y/o requiere a los contratantes antes de la celebración de un contrato de compraventa, los notarios entrevistados respondieron que requieren: minuta,

documentos de identidad, copia literal de la propiedad, HR y PU, pago de impuestos según corresponda, verifican la existencia de gravámenes y/o algún impedimento para realizar la compraventa. Del mismo modo los abogados coinciden en la verificación de identidad, capacidad de ejercicio, titularidad de la propiedad y los pagos que corresponden.

En la séptima pregunta de la entrevista la interrogante es de qué forma se garantiza la permanencia del derecho adquirido por parte del comprador en la celebración de un contrato de compraventa de inmueble, frente a ello los notarios precisan que es a través de la evaluación de la legalidad del acto contenido en la escritura pública, ello sumado con la inscripción de la misma en el registro correspondiente, lo cual le brinda protección al serle aplicable los principios registrales. Un entrevistado el Doctor Gonzales añade que se garantiza verificando que sobre el inmueble no existan cargas, gravámenes, demandas o reportes de fraude que puedan afectar la transacción y advirtiendo a los contratantes, en especial a la parte compradora cualquier duda o sospecha sobre el correcto accionar de los transferentes. En contraste algunos abogados indican que es a través de la escritura pública, la cual goza de fe pública y los demás indican que es a través de la inscripción en registros públicos lo cual va a permitir que el derecho adquirido sea oponible ante terceros.

La técnica de análisis documental permitió analizar la Resolución del Expediente N°: 00004-2011-0-2601-SP-CI-01, en la cual se ha podido determinar que las autoridades brindan protección al derecho adquirido por parte de los compradores del bien inmueble, que en un primer momento vieron amenazado su derecho de propiedad, ello en razón a la valoración que se le brinda al instrumento público, en tanto que este reviste todas las formalidades exigidas, gozando de certeza y presunción de legalidad. Además de ello el notario cuenta con medios que permiten una plena identificación, los cuales le sirven de soporte para su correcto desempeño funcional, previniendo así situaciones litigiosas.

Frente a lo expresado podemos inferir que a función preventiva del notario se apoya en herramientas y sistemas digitales, para optimizar el servicio que

presta, ello aunado a la diligente actuación del notario en la verificación de los requisitos para la elevación de contrato de compraventa de inmueble a escritura pública, a fin de proteger los derechos de los intervinientes, más aun del comprador que suele en muchos casos ser la parte más frágil, es por ello que indican el acceso al registro como una forma de garantía del derecho adquirido. Es vital la actuación preventiva del notario, porque de este modo puede anticiparse a situaciones litigiosas. Tal como se pueden apreciar en las resoluciones que han sido analizadas, en la cuales se ha resuelto a favor de aquel comprador diligente que inscribió su derecho, cumpliendo así como todo el procedimiento de una compraventa de inmueble en aras de asegurar el derecho adquirido.

3.3. Función asesora del notario en la seguridad jurídica en los contratos de compraventas de inmuebles.

En la octava pregunta Los notarios manifiestan con respecto a la información brindada a los contratantes antes, durante y después de la celebración del contrato de compraventa de inmueble, que ellos informan acerca de las cláusulas y de los efectos jurídicos del acto, a fin de que las partes puedan conocer la situación a la que se enfrentan. El entrevistado el Doctor Gonzales acota que se le brinda información de la validez del contrato, requisitos necesarios para su elevación a escritura pública, sugerencia de bloqueo como reserva de prioridad y mecanismo de seguridad, las exigencias tributarias, la necesidad de bancarización, el correcto llenado de los documentos exigibles por la UIF. Por otro lado los abogados indican que el notario indaga sobre la voluntad de los contratantes, informándoles sobre el procedimiento completo, absolviéndole las dudas, a fin de hacer viable el acto. En contraste un abogado indico que no siempre el notario brinda una debida asesoría, debiendo ser esta constante en diversos aspectos.

En la novena pregunta de la entrevista la interrogante es que instrucción reciben los contratantes a fin de que tengan la capacidad de anticiparse a las consecuencias jurídicas futuras de las decisiones que se adoptan en el contrato,

al respecto los notarios indicaron que se les explica sobre las cláusulas, se les informa los efectos del contrato, sobre los gravámenes que pesan sobre el inmueble y sobre algunos obstáculos que presenten para acceder al registro, asimismo dentro de sus posibilidades un notario indica que orienta a los intervinientes a fin de prevenir un fraude inmobiliario. Un entrevistado el Doctor Gonzales añade que instruye sobre la titularidad registral, obstáculos para el registro, atención sobre cláusulas dudosas o ilegales en el contrato. Del mismo modo los abogados indicaron que los contratantes reciben información acerca del contenido del contrato, así como del fiel cumplimiento de las cláusulas contenidas en él y de la importancia de registrar la transferencia.

En la décima pregunta de la entrevista la interrogante es qué garantiza el asesoramiento que brinda el notario a las partes que celebran un contrato de compraventa de inmueble, al respecto los notarios indicaron que garantiza el consentimiento informado, precisándoles sobre las consecuencias del acto que están celebrando y la necesidad su inscripción, generando así un entorno para prevenir fraudes evidentes, sin que ello sustituya el asesoramiento de los abogados de las partes. Asimismo los abogados indican que garantiza que los otorgantes sean conscientes del alcance jurídico de acto. Un entrevista el abogado Ortiz manifiesto que el asesoramiento es relativo en cada notario y que estos deberían estudiar para acceder al cargo como se da en otros países como Argentina y Uruguay.

Con la técnica de análisis documental se logró analizar resoluciones del Consejo del Notariado donde se ha podido determinar que el proceder del notario al momento de asesorar, confeccionar y autorizar el instrumento público se da conforme a ley. Es así que la información que reciben los contratantes permite garantizar el consentimiento de los mismos. Así pues la exigencia de diligencia también debe ser exigida para los contratantes, quienes están en la posibilidad de absolver sus dudas antes de decidir.

Se puede inferir que la función asesora del notario contribuye de forma parcial informando y orientando a los contratantes sobre los efectos jurídicos del

contrato de compraventa de inmuebles. La instrucción e información que reciben los contratantes por parte del notario permite que puedan expresar su voluntad con conocimiento pleno del alcance jurídico del acto celebrado. Precisándose también que la asesoría que estos brindan es variante según el notario. Del análisis de las resoluciones se puede notar que el notario solo puede observar la manifestación de voluntad que es exteriorizada por las partes, la cual es ratificada una vez firmada la escritura pública.

IV. DISCUSION

La función notarial según Mallqui (2015) se encuentra encuadrada dentro de un acto de delegación que el Estado ha brindado a personas designadas a fin de que ejerzan la denominada fe pública, pero en el ámbito privado (p. 4). Esta función contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles, entendida “La seguridad jurídica como la certeza que deben tener los miembros de la comunidad de que el sistema jurídico va a amparar de manera eficaz sus derechos, o que su conflicto de intereses o su incertidumbre jurídica pueden volverse con cierto grado de predictibilidad. (Cárdenas 2010, p. 52). Así pues la función que despliega el notario al celebrar contratos de compraventa permitirá que estos gocen de seguridad jurídica en el sentido que gozan de certeza y presunción de legalidad.

En relación a ello el objetivo fue determinar la manera en que la función notarial contribuye a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que realizan en el Distrito de Ventanilla. Las entrevistas y el análisis de la fuente documental permitió determinar 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. Esto guarda relación con la investigación efectuada por Aguilar (2014) en la cual se determinó que la seguridad jurídica está inmersa en la función notarial, ya que existe la necesidad de dotar de certidumbre a las relaciones entre los particulares y una de la funciones del notario es el control de la legalidad.

En ese sentido gracias a la fe notarial contenida en una escritura pública permite tener como cierta de forma indubitable el acto contenido en la misma, revistiéndose de fuerza probatoria. Así pues Mallqui (2015) indica que la característica del instrumento público, es la de contener la expresión de voluntad de las partes, conformar el acto jurídico que se celebra y que produzcan los efectos jurídicos esperados. Así como también de formarse para ser un medio de prueba

Es así que el notario al momento de autorizar una escritura pública de compraventa de inmueble, otorga fe pública de la manifestación de voluntad contenida en la misma, para ello realiza diversos actos como encuadrar la voluntad de los otorgantes y darle forma legal al instrumento, según lo previsto en el Decreto Legislativo 1049, que regula la función notarial.

En ocasiones dicho instrumento puede ser cuestionado, generándose una presunción relativa de validez, tornándose incierto el derecho adquirido por el comprador, por lo que es preciso reforzar la institución notarial, en aras de optimizar su desempeño a fin de ofrecer una mayor seguridad jurídica. Además de ello se debe promover la inscripción registral, a fin de que el derecho adquirido pueda ser oponible ante terceros, a través de la publicidad registral que brinda la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Lo vertido se respalda con los criterios que tienen los magistrados al momento de resolver controversias, tal como se ha podido apreciar del análisis de la resolución del Consejo de Notariado N° 036-2015-JUS/CD, donde se asume la relevancia la función notarial respecto de las contrataciones entre los particulares,

Es así que el notario al momento de autorizar una escritura pública y dotarla de fe pública, lo que hace es presumir que su contenido es cierto y legal. Es por ello vital que su actuar debe ser manera objetiva e imparcial, en resguardo de los intereses de los intervinientes.

La función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles. Para Salazar el ejercicio de la función notarial se basa en el carácter precautorio, toda vez que el notario debe prestar ayuda, colaboración y auxilio a aquellas personas que así lo soliciten, con respecto a aspectos jurídicos.

De lo expresado el objetivo fue determinar la manera en que la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de

compraventa de inmuebles. Las entrevistas y el análisis de la fuente documental permitieron determinar que el notario hace uso de herramientas digitales, para brindar seguridad a los contratantes, así como verifica el cumplimiento de los requisitos para la elevación del contrato de compraventa de inmueble a escritura pública, con la indicación de su posterior inscripción. Este resultado permitió verificar el supuesto de que la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica evitando futuros litigios entre los sujetos intervinientes en los contratos de compraventa de inmuebles

Lo expuesto se condice con lo investigado por Guzmán (2017) que indica que dentro de la seguridad jurídica preventiva o cautelar es en donde se enmarca la función notarial. La misión de evitar conflictos y contribuir con la paz social valoriza la función notarial. Se busca proteger los derechos de los intervinientes, más aun del comprador, que suele en muchos casos ser la parte más frágil. Es vital la actuación notarial, porque el notario activa todas sus herramientas en aras de optimizar el desempeño de su actuación, buscando de este modo anticiparse a situaciones litigiosas.

Tal como se pueden apreciar en la Resolución del Consejo del Notariado del Expediente N°: 00004-2011-0-2601-SP-CI-01 en la cual se ha resuelto a favor de aquel comprador diligente que inscribió su derecho, cumpliendo así como todo el procedimiento de una compraventa de inmueble en aras de asegurar el derecho adquirido. Para Lino (2015) Todo negocio jurídico debe ser celebrado a través de escritura pública para su validez y su eficacia; así lo requiere la ley para su posterior inscripción registral y por esta razón deriva ciertas consecuencias sobre la titularidad de derechos y obligaciones plasmadas en el documento notarial, dichas consecuencias contribuyen a reforzar la seguridad del titular registral.

El notario para el ejercicio de esta función preventiva hace uso de una serie de herramientas y plataformas digitales que le permiten obtener en tiempo real y de forma inmediata información que les permita crear un entorno seguro para la celebración de los contratos de compraventa de inmuebles. Es así que, de los

resultados se ha podido determinar que la principal herramienta que se emplea en los despachos notariales es el sistema biométrico. Este dispositivo se encuentra conectado a la base de datos Reniec, el cual permite a través de la captura de las impresiones dactilares, corroborar la identidad de los contratantes, salvándose de esa forma una posible suplantación de identidad, hecho que era muy común antes de la implementación de este servicio.

Además del sistema biométrico, existen otras herramientas y mecanismos, así se determinó que algunos despachos notariales capturan en foto o video el momento en que se eleva a escritura pública el contrato de compraventa de inmueble. Este hecho permite poder perennizar el acto y constituye una prueba de que el negocio jurídico se celebró con la intervención de otorgantes que actuaron con libertad y con capacidad de ejercicio. Ello permite contrarrestar el supuesto de que algún otorgante actuando de mala fe indique que fue obligado o no conocía el contenido del instrumento. Además cuando los que intervienen son adultos mayores, ciegos, sordomudos o presentan algún tipo de limitación, condiciones que, pudieran hacer que se cuestione la capacidad de ejercicio de los sujetos que las presentan, la grabación en video constituye una demostración importante.

Sumado a ello el notario verifica el cumplimiento de los requisitos para llevar a cabo la elaboración de la escritura pública y que esta revista las garantías conferidas por la Ley del Notariado. Parte de la información y/o documentación proporcionada por los usuarios puede ser corroborada gracias a las plataformas virtuales con los que cuenta los servicios notariales que le permite estar interconectados con entidades como RENIEC y SUNARP.

La observancia por parte del notario de todos aquellos elementos y/o situaciones que inciden en la formación de la escritura pública permitirán que la misma se revista de legalidad y constituya un título idóneo para que acceda al registro, con ello se consolida plenamente el derecho adquirido por parte del comprador.

La función asesora del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles. Según Salazar la función asesora comprende que el notario además de orientar tiene la obligación de instruir a los contratantes, sobre la legalidad del acto y de la conveniencia del mismo.

En relación a lo anterior el objetivo fue determinar la manera en que la función asesora del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles. Las entrevistas y el análisis de la fuente documental permitió determinar que la función asesora del notario contribuye de forma parcial, a través de la información que brinda sobre los efectos jurídicos del acto a celebrarse, a fin de que los contratantes puedan discernir sobre lo que les conviene. Este resultado permitió verificar el supuesto de que la función asesora del notario contribuye en la seguridad jurídica, informando a los contratantes del alcance jurídico del contrato de compraventa de inmuebles. Pero que en algunos casos la asesoría prestada por el notario es incipiente, lo cual repercute en la capacidad de decisión de los contratantes, ya en muchas veces no tienen claro las implicancias del acto que realizan.

Lino (2015) en su investigación determinó que el notario es considerado la primera persona encargada de calificar la legalidad y la procedencia del negocio jurídico. Para ello identifica plenamente a las partes y comprueba su capacidad de actuar. El notario se debe esmerar por proporcionar información a fondo sobre los efectos y riesgos del acto que celebran. La función asesora implica informar, proponer, sugerir a los otorgantes a fin de que los mismos puedan manifestar su voluntad de forma indubitable.

El notario se encarga de verificar la legalidad del acto y brindar asesoría jurídica, sobre aspectos notariales y también registrales; así pues aconseja a las partes a realizar estudios registrales previos a la negociación con el fin de obtener seguridad jurídica, dilucidando también las dudas que presentan. Ello permitirá que quienes desean comprar un inmueble puedan conocer de forma anticipada la situación jurídica del mismo, de ser el caso las limitaciones que presenta, ya sean cargas y/o gravámenes que pudieran restringir su derecho de propiedad, a fin de

evitar que se presenten controversias sobre situaciones o aspectos que pudieron haberse previsto antes de la celebración del contrato de compraventa de inmueble.

Sin embargo un entrevistado indicó que no todos los notarios asesoran debidamente, es por ello que considera que los mismos deben capacitarse y prepararse para el ejercicio de su función, tal como sucede en otros países como Argentina y Uruguay. Resulta pues importante que los notarios así como sus asistentes notariales, se capaciten y actualicen en aras de enriquecer su conocimiento, el mismo que es puesto al servicio de los usuarios.

Entre las limitaciones encontradas en la presente investigación se tiene que el periodo de tiempo para la recolección de datos ha sido muy breve. Por otro lado también existió falta de disponibilidad de algunos notarios y/o abogados que formaban parte de la muestra. La investigación solo se limita a analizar la función notarial con respecto a la seguridad jurídica que brinda a los contratos de compraventa y no profundiza aspectos conexos tal como la importancia de registrar el inmueble adquirido, pese a que no es obligatorio. Teniendo en cuenta que la salvaguarda del derecho adquirido por el comprador en una escritura pública de compraventa de inmueble se fortalece con el acceso al registro correspondiente.

La trascendencia de esta investigación radica en que a partir del análisis de como se viene desarrollando la función notarial con respecto a la celebración de contratos de compraventa de inmuebles, se podrá identificar algunas deficiencias. Ello permitirá empezar a perfeccionarla, teniendo en cuenta que constituye un factor importante en el desarrollo de nuestro país, toda vez que permite dotar de seguridad jurídica las transacciones jurídicas que realizan los ciudadanos, en un estado como el nuestro.

V. CONCLUSIONES

Primera. Se ha determinado que la función notarial contribuye a la seguridad jurídica, de los contratos de compraventa de inmuebles garantizando la certeza y la presunción de legalidad de estos documentos. Ello se logra a través de la creación de la escritura pública por parte del notario, el mismo que la dota de fe pública. El artículo 51 del Decreto Legislativo 1049, indica que la escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial. Es así que el notario conserva el original del instrumento, ello obedece al valor jurídico del contenido del mismo. Con esto se dota de seguridad jurídica a las relaciones contractuales de quienes concurren a un despacho notarial.

Segunda. Se ha determinado que la función preventiva del notario contribuye a la seguridad jurídica, de los contratos de compraventa de inmuebles evitando futuros litigios entre los sujetos intervinientes, ya que el notario crea un entorno seguro para contratar, mediante herramientas digitales y la verificación de los requisitos para formalizar el contrato de compraventa de inmueble. Así se accede al registro y se logra la publicidad registral. Con esto se evita llevar a los juzgados controversias que se pueden evitar en sede notarial y evitar además gastos procesales inútiles. De esta manera se consolida un ambiente de paz.

Tercera. Se ha determinado que la función asesora del notario contribuye a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles mediante la información que este brinda a los contratantes para que tenga pleno conocimiento y expresen de forma indubitable su voluntad. Con esto se logra que los contratantes puedan anticiparse a las consecuencias jurídicas del negocio jurídico que celebran a fin de que determinen si es acorde o no a sus intereses. Empero el adecuado asesoramiento va a depender de cada notario, de la disposición y el conocimiento que tengan sobre el procedimiento a seguir.

VI. RECOMENDACIONES

Primera. Toda celebración de contrato de compraventa debe ser elevada a escritura pública, instrumento que para su autorización requiere el cumplimiento de una serie de requisitos y la formalidad prescrita por la ley. El negocio contenido en él, así como los demás actos y/o hechos se presumen ciertos, en razón de que poseen solemnidad. Así pues, en el supuesto de concurrencia de varios acreedores respecto a un mismo bien, se va a preferir a aquel que ostente el título más anterior con fecha cierta, constituyéndose la escritura como ese instrumento idóneo que posee una formalidad revestida de garantías.

Segunda. Los despachos notariales deben modernizarse, para ello deben implementar mejores mecanismos y herramientas tecnológicos, que sean suficientes a la hora de dar fe pública del negocio celebrado, de la voluntad y legitimidad de los otorgantes. Puesto que la tecnología resulta ser muy útil para la identificación, la información en tiempo real, la comunicación entre instituciones entre otros beneficios que permiten a la función notarial optimizar su servicio a fin de enfrentar los nuevos retos propios de un Estado en desarrollo.

Tercero. Los notarios, así como los asistentes notariales, deben capacitarse. La institución idónea para ello es el Colegio de Notarios. Asimismo, los notarios deben promover la inscripción registral de aquellos contratos que son elevados a escritura pública, mediante campañas de concientización dirigidas a la población sobre la importancia de elevar su compraventa de un bien inmueble a escritura pública para su posterior inscripción en el registro correspondiente y de esa forma hacer oponible su derecho frente a terceros, salvaguardando así su derecho.

VII. REFERENCIAS

- Aguilar, L. (2014). La función notarial. Antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial (tesis de grado). Obtenido de https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/123875/1/DDP_AguilarBasurto_Tesis_Funcion_Notarial.pdf
- Almonte, J. (2014). Metodo dialectico, Caracteristicas del metodo dialectico. Obtenido de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:IQltg9IIEIJ:www.academia.edu/11027542/metodo_dialectico_caracteristicas_del_metodo_dialectico
- Araneda, C. (2015). La La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú (tesis de grado). Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Arantzamendi, M. Vivar, C. y Lopez, O. (2012). *Investigacion cualiativa: manual para principiantes*. España: Ediciones Eunat S.A.
- Atienza, M. (2008). *Introduccion al derecho* (5 ed.). Mexico: Distribuciones Fontamara S.A.
- Ávila, H. (2012). *Teoria de la seguridad juridica*. Madrid: Marcial Pons.
- Becerra, C. (2002). *Configuracion historica del Notariado Latino*. Revista Notarius(1), 89.
- Brandelli, L. (2012). *Teoria general del derecho notarial*. Sao Paulo: Saravia.
- Cardenas, B. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia*. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad.
- Castillo, M. (2007). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad juidica*. Lima: Palestra Editores.
- Chavez, A. (2013). Principales Características del Sistema Jurídico Legal Actual De Transmisión de la Propiedad Inmueble a Título Oneroso en el Perú (Tesis de Pregrado).
- Che, L. (2016). La Seguridad Jurídica del Propietario en un Sistema Dual de Transferencia de Inmuebles. (Tesis de Pregrado). Obtenido de <http://>

repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/re_der_luis.che_seguridad
.juridica.del.propietario.de%20un.sistema.dual_datos_t046_72216635t.pdf

Código Civil. (2006). Lima: juristas editores.

Cusi, A. (16 de enero de 2014). Instrumentos notariales protocolares y extraprotocolares. [Mensaje en un blog]. Obtenido de <http://andrescusi.blogspot.pe/2014/01/instrumentos-notariales-protocolares-y.html>

Decreto Legislativo 1049. Diario Oficial El Peruano, Lima, 25 de junio del 2008.

Decreto Ley 26002. Diario Oficial El Peruano, Lima, 26 de diciembre de 1992

Decreto Supremo N° 015-85-JUS, Código de Ética del Notariado Peruano. Diario Oficial el Peruano, Lima, 24 de julio de 1985.

Donaires, P. (08 de octubre de 2012). El principio del consensualismo en el derecho de los contratos. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5492689.pdf>

Escate, O. (25 de mayo de 2011). Los principios notariales en la nueva ley del notariado [Mensaje en un blog]. Obtenido de <http://oscarescate.blogspot.pe/2011/05/principios-notariales.html>

Etchegaray, N. (2011). *Escrituras y actas notariales*. Buenos Aires: Astrea.

Gomez, C. (2008). *Método comparativo*. Mexico: Universidad Autónoma de Nuevo León.

Gonzales, G. (2009). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Ediciones Legales.

Gonzales, G. (2015). *Derecho Notarial y Registral*. Lima: Ediciones Legales E.I.R.L.

Guzman, R. (2017). Aportes de la Tecnología al Notariado. Lima: Cnetro de Investigacion de la Universidad San Martin de Porres.

Jaramillo, F. (2014). *El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho*. Revista de derecho publico.

Jose, T. (2015). *La función notarial y su vulnerabilidad jurídica*. Mexico: Universidad de Guadalajara.

- Kerlinger, F. y Lee, H. (2002). *Investigación del comportamiento. Métodos de investigación en ciencias sociales. (4ª ed.)*. México: McGraw-Hill.
- La Puente y Lavalle, M. (2010). *El contrato en general comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*. Lima: Palestra Editores.
- Lemus, M. (2006). *el procedimiento y la seguridad jurídica notarial en la reproducción de los instrumentos públicos protocolares (tesis de grado)* . Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencias de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica (tesis de grado)*. Lima: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Mallqui, M. (2015). *Consideraciones sobre la importancia del derecho notarial en el Perú*. IUS – Revista de Investigación Jurídica. Obtenido de <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper08.pdf>
- Molina, M. (2012). *Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles (Tesis de Pregrado)*. Obtenido de manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1
- Monje, C. (2011). *Metodología de la Investigación cuantitativa y cualitativa Guía Didáctica* . Neiva: Universidad Surcolombiana. Facultad de Ciencias Sociales y Humanas Programa de Comunicación Social y Periodismo. .
- Muñoz, N. (2007). *Introducción al estudio del derecho notarial*. Guatemala: Editorial Talleres de C & J.
- Ñaupas Humberto, Elias Mejia, Eliana Novoa, Alberto Villagómez. (2010). *Metodología de la Investigación Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de Tesis* Bogotá, Colombia: Ediciones de la U (4ª ed.). Bogota.
- Obando, J. (2005). *Función notarial en el derecho comparado centroamericano (tesis de grado)*. Nicaragua: Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua.
- Ortecho, V. (2010). *Seguridad jurídica y democrática*. Lima: Rodhas.

- Otiniano, N. y Benites, S. (2014). *Instrucciones para la elaboración de Proyectos e Informes de Tesis*. Lima: Dirección de Investigación de la Universidad César Vallejo.
- Paredes, C. (2015). La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercera de propiedad. *Revista de Investigación Jurídica*. Obtenido de <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-l/paper02.pdf>
- Peña, G. y Peña, E. (2008). *El derecho de bienes*. Bogota: Legis.
- Peñaloza, M. y Osorio, A. (2005). *Elaboracion de instrumentos de investigacionn*. Lima: Departamento de Investigación del CUAM.
- Ramírez, T. (2010). *Cómo hacer un proyecto de investigación*. Caracas: Panapo.
- Ramos, J. (2015). Seguridad en el Sistema Actual de Transferencia de Bienes Inmuebles en el Perú. (Tesis de Pregrado). Obtenido de repositorio repositorio.uancv.edu.pe/bitstream/handle/UANCV/405/PDF3.PDF?sequence=1...
- Resolución SBS N° 5709-2012. Diario Oficial El Peruano. 10 de agosto del 2012.
- Resolución SBS N° 4034-2013. Diario Oficial El Peruano. 03 de julio del 2013.
- Roberto Hernández, Carlos Fernández y Maria Baptista. (2010). *Metodología de la Investigación* (5 ed. ed.). Mexico:: McGraw-Hill.
- Salazar, M. (2007). *Protocolo Notarial*. Lima: Grijley.
- Salvador, C. (20 de junio de 2016). ¿Que impuestos se pagan en la compraventa de un inmueble? [Mensaje en un blog]. Obtenido de <http://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/que-impuestos-se-pagan-en-la-compraventa-de-un-inmueble/>
- Sanchez, A. (2001). El método hermenéutico aplicado a un nuevo Canon:hacia la autorización de la producción escrita de los estudiantes de inglés. España: Universidad de Sevilla.
- Santizo, L. (2015). El notario guatemalteco y su función notarial aplicada a las nuevas tecnologías. (Tesis de Pregrado). Obtenido de recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Santizo-Lisbet.pdf
- Silva, M. (2000). *Temas de Derecho Registral*. Lima: Palesta Editores S.R.L.

- Soto, M. (2015). Confiabilidad y validez de un instrumento que mide la gobernanza del bienestar subjetivo. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/301289540_confiabilidad_y_validez_de_un_instrumento_que_mide_la_gobernanza_del_bienestar_subjetivo_
- Tambini, M. (2014). *Manuel de Derecho Notarial*. Lima: Instituto Pacífico.
- Torres, F. (18 de enero de 2011). Historia del derecho notarial [Mensaje en un blog]. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/historia-del-derecho-notarial/>
- Valderrama, S. (2013). *Pasos para elaborar proyectos de Investigación Científica*. Lima: San Marcos.
- Vara, A. (2012). *Desde la idea hasta la sustentación: 7 pasos para una tesis exitosa*. Lima: Instituto de Investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas y Recursos Humanos, Universidad de San Martín de Porres.
- Vélasquez, L. (2008). *Bienes*. Medellín: Librería Jurídica Comlibros.

ANEXOS

Anexo 1

Matriz de consistencia

Título del trabajo de investigación	La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016
problema general	¿De qué manera la función notarial contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Ventanilla, 2016?
Problemas específicos	¿De qué manera la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles? ¿De qué manera la función asesora del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles?
Supuestos	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
Supuestos específico 1	La función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica evitando futuros litigios entre los sujetos intervinientes en los contratos de compraventa de inmuebles.
Supuestos específico 2	La función asesora del notario contribuye en la seguridad jurídica, informando a los contratantes del alcance jurídico del contrato de compraventa de inmuebles.
Objetivo general	Determinar la manera en que la función notarial contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Ventanilla, 2016.
Objetivos específicos	Determinar la manera en que la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles. Determinar la manera en que la función asesora del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles.
Diseño del estudio	<ul style="list-style-type: none"> - Tipo de estudio: Básica - Enfoque de investigación: Cualitativa - Alcance de la investigación: Explicativa - Diseño de Investigación: Teoría Fundamentada
Población y muestra (si corresponde)	Muestra: seis notarios y catorce abogados especialista en derecho notarial y civil.

Anexo 2

Instrumentos

Instrumento 1

GUÍA DE ENTREVISTA

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

Entrevistado:.....

Cargo: Notario

Institución:.....

Objetivo general: Determinar la manera en que la función notarial contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Ventanilla, 2016

1.- En términos generales ¿Cómo contribuye la función notarial a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Ventanilla? Explique

.....
.....
.....
.....

2.- En su opinión ¿De qué manera se garantiza la certeza jurídica del contrato de compraventa de inmueble celebrado en sede notarial?

.....
.....
.....
.....

3.- En su opinión, ¿Cuál es la función principal del Notario al autorizar una escritura pública de compraventa de inmueble? Explique

.....
.....
.....
.....

4.- En su opinión ¿La Escritura Pública es un medio que da seguridad jurídica a los contratos de compraventa de inmuebles? Porque

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 1: Determinar la manera en que la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles.

5.- ¿Con qué sistemas o mecanismos que certifiquen la identidad de los contratantes y brinden seguridad a los contratos de compraventas de inmuebles cuenta su despacho notarial? Explique.

.....
.....
.....
.....

6.- ¿Qué se verifica y/o requiere a los contratantes antes de la celebración de un contrato de compraventa? Explique.

.....
.....
.....
.....

7.- ¿De qué forma se garantiza la permanencia del derecho adquirido por parte del comprador en la celebración de un contrato de compraventa de inmueble en sede notarial?

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 2: Determinar la manera en que la función asesora del notario contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles.

8.- ¿Qué información se le brinda a los contratantes antes, durante y después de la celebración de un contrato de compraventa de inmueble?

.....
.....
.....
.....

9.- ¿Qué instrucción reciben los contratantes a fin de que tengan la capacidad de anticiparse a las consecuencias jurídicas futuras de las decisiones que se adoptan en el contrato de compraventa de inmuebles?

.....
.....
.....
.....

10.- En su opinión ¿Qué garantiza el asesoramiento que brinda a las partes que celebran un contrato de compraventa de inmueble?

.....
.....
.....
.....

FIRMA

GUÍA DE ENTREVISTA

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

Entrevistado:.....

Cargo:.....

Institución:.....

Objetivo general: Determinar la manera en que función notarial contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Ventanilla, 2016

1.- En términos generales ¿Cómo contribuye la función notarial a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Ventanilla? Explique

.....
.....
.....
.....

2.- En su opinión ¿De qué manera se garantiza la certeza jurídica del contrato de compraventa de inmueble celebrado en sede notarial?

.....
.....
.....
.....

3.- En su opinión, ¿Cuál es la función principal del Notario al autorizar una escritura pública de compraventa de inmueble? Explique

.....
.....
.....
.....

4.- En su opinión ¿La Escritura Pública es un medio que da seguridad jurídica a los contratos de compraventa de inmuebles? Porque

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 1: Determinar la manera en que la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles.

5.- Usted conoce ¿Cuáles son los sistemas o mecanismos con los que cuenta un despacho notarial a fin de certificar la identidad de los participantes y brindar seguridad a los contratos de compraventas de inmuebles? Explique.

.....
.....
.....
.....

6.- ¿Qué se verifica y/o requiere a los contratantes antes de la celebración de un contrato de compraventa? Explique

.....
.....
.....
.....

7.- ¿De qué forma se garantiza la permanencia del derecho adquirido por parte del comprador en la celebración de un contrato de compraventa de inmueble en sede notarial?

.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 2: Determinar la manera en que la función asesora del notario contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventas de inmuebles.

8.- ¿Qué información le brinda el Notario a los contratantes antes, durante y después de la celebración de un contrato de compraventa de inmueble?

.....
.....
.....
.....

9.- ¿Qué instrucción brinda el notario a los contratantes a fin de que tengan la capacidad de anticiparse a las consecuencias jurídicas futuras de las decisiones que se adoptan en el contrato de compraventa de inmueble?

.....
.....
.....
.....

10.- En su opinión ¿Qué garantiza el asesoramiento que brinda el Notario a las partes que celebran un contrato de compraventa de inmueble?

.....
.....
.....
.....

FIRMA

Instrumento 3

FICHA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de resolución de

Expediente N°:

Materia:

Demandados:

Demandante:

Resolución:

Fecha:

Presentación y formulación del caso
Argumentos del fallo
Análisis crítico
IV, Conclusión

Anexo 3

Ficha de validación de los instrumentos



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: WENZEL MIRANDA EZEQUIEL SEGUNDO
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de Analisis Documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Arantxa J. Ortega Ortega

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

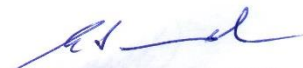
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 13 de septiembre del 2017


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09940210 Telf. 992363480

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO****I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: DÁVILA ROJAS, OSCAR
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente-Asesor de PI y DPI en UCV.
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de análisis documental
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Anatolia J. Ortega Ortega

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SÍ

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 13 de Septiembre del 2017


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 10379965. Telf.: 990339847

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: CORINO GONZALES BARRÓN
 1.2. Cargo e institución donde labora: NOTARÍA
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de Análisis Documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Anatoliz J. Ortega Ortega

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

95 %

Lima, 18 de septiembre del 2017

Corino Gonzales Barrón
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 NOTARIO-ABOGADO

DNI No. 07670211 Telf.: 553 0701

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Meléndrez Morales Roger
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Abogado - Estudio Jurídico Meléndrez
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Anatolia Jaceilyn Ortega Ortega

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 22 de Septiembre del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 2582762 Telf. 938924988



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: SANCHEZ SEGURA MARITZA
 1.2. Cargo e institución donde labora: AREA LEGAL - NOTARIA CORINA GONZALES
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Analiya Jacherlyn Ortega Ortega

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 19 de Septiembre del 2017

[Firma]
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 106 86235 Telf. 994303243

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: PORINA GONZALEZ BARRÓN
- 1.2. Cargo e institución donde labora: NOTARÍA
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Aneliza Jackeilyn Ortega Ortega

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

SI

95 %

Lima, 15 de Septiembre del 2017

Porina Gonzales Barrón
NOTARIA PÚBLICA

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI No. 09676271 Telf.: 555 0701

Anexo 4

Reducción de la información

Tabla 1

Pregunta 1: En términos generales ¿Cómo contribuye la función notarial a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Ventanilla? Explique

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	A través de la escritura pública, la cual da fecha cierta, consta en ella la identidad, capacidad, legitimación de los otorgantes y se da fe de la voluntad de los mismos.
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Formalizando escrituras públicas, así como también instrumentos privados
3	Gunther Hernan Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	Utilizando el mecanismo de la fe pública, por cuya virtud, se sanciona la autenticidad y veracidad de los actos y contratos que se celebran ante el notario.
4	Nelson Miguel Angeldones Gómez	Abogado	Brindando credibilidad a los documentos que se inscriben en Registros Públicos.
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Garantizando los contratos que celebran los particulares, permitiendo que estos sean inscritos en Registros Públicos.
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	Con la validez que brinda a los actos jurídicos contenidos en la escritura pública que es redactada por el notario, observando las formalidades de ley
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente PUCP	El notariado es una garantía para generar la forma documental necesaria para acceder al registro
8	Felix Acuña Flores	Abogado asistente notarial	A través de la formalización del acto de compraventa
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Siendo el primer filtro para la adecuada elaboración del contrato de compraventa
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	Con la creación de un instrumento público como es la compraventa, documento que permite contener un negocio jurídico válido, ya que goza de fe pública.
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Dando validez a los contratos de compraventa, toda vez que el notario crea un instrumento público.
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	A través de la escritura pública que contiene la compraventa, la cual se presume veraz, por esta elaborada acorde a la normativa vigente.
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	A través de la que fe que otorga el notario a la manifestación de la voluntad.
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	El notario al dar fe del hecho y del cumplimiento de los requisitos legales para la formalidad del acto
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	Al formalizar el contrato elevando a la escritura pública, la cual dota de fe y cumple con la formalidad para acceder al registro

Tabla 2

Pregunta 2: En su opinión ¿De qué manera se garantiza la certeza jurídica del contrato de compraventa de inmueble celebrado en sede notarial?

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	A través de la escritura pública, en la cual se da fe de la voluntad de los otorgantes
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	A través de la verificación de la identidad, libertad y otros elementos necesarios para una válida contratación.
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	Dando fe de la identidad, la declaración de voluntad, el consentimiento prestado, la capacidad y libertad de las partes, además de la evaluación de legalidad del acto.
4	Nelson Miguel Angeldones Gomez	Abogado	Se garantiza con el documento idóneo que es el título de propiedad. Debiendo ser posteriormente inscrito en Registros Públicos.
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Se garantiza a través de la escritura pública
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	A través de la autorización de la escritura pública, que es un documento que puede ser usado como prueba del acto celebrado
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente PUCP	El notario le da forma pública al contrato privado
8	Feliz Acuña Flores	Abogado asistente notarial	A través de la observancia de los elementos constitutivos del contrato
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Verificando que existan todos los requisitos para que se formalice el contrato de compraventa.
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	La fe pública brindada por el notario es la que garantiza la certeza del contrato celebrado ante él.
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Realizando una debida calificación de la legalidad del contrato, debiendo el mismo ajustarse a las leyes vigentes.
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Mediante la elaboración de la escritura pública, la cual constituye un documento cuyo valor legal hace que se considere una prueba del acto.
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Con la identificación de los otorgantes, recogiendo su manifestación de voluntad y la consignación de sus firmas en el contrato
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	Con el debido acopio de los documentos que forman parte del expediente que dará origen a la escritura pública
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	A través de la verificación de los elementos constitutivos del mismo, lo cual permite que se revista de legalidad.

Tabla 3

Pregunta 3: En su opinión, ¿Cuál es la función principal del Notario al autorizar una escritura pública de compraventa de inmueble? Explique

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	Recoger la manifestación de la voluntad de las partes y corroborar hechos auténticos.
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Son dos: certeza jurídica sobre los hechos que presencia y garantizar la legalidad de los actos y contratos.
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	Evaluar la identidad de las partes y su consentimiento así como la legalidad de la transmisión.
4	Nelson Miguel Angelzones Gómez	Abogado	Dar seguridad a los documentos, lo cual es una garantía para ambos contratantes.
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Dar fe pública de los actos y contratos celebrados por los particulares, asimismo la comprobación de hechos.
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	Traducir en términos jurídicos la voluntad de las partes, verificando la viabilidad del acto.
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente PUCP	Dar fe de la celebración pública del acto de transferencia
8	Feliz Acuña Flores	Abogado asistente notarial	Dar fe pública del acto contenido en el contrato de compraventa
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Verificar la legalidad del acuerdo
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	Dotar de fe pública el contrato celebrado ante él.
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Brindar seguridad jurídica al contrato de compraventa, cuidando de cumplir con las formalidades de ley.
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Otorgar de fe pública el contrato que ha sido celebrado en su presencia.
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Dar fe del acuerdo realizado, verificando el cumplimiento de los requisitos.
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	Dar fe de la veracidad del acto jurídico.
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	Dar fe pública del acto jurídico celebrado por los contratantes de mutuo acuerdo.

Tabla 4

Pregunta 4: En su opinión ¿La Escritura Pública es un medio que da seguridad jurídica a los contratos de compraventa de inmuebles? Porque

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	Sí, porque es el acto auténtico, ya que es autorizada por notario, quien la conserva en su protocolo.
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Por supuesto, ya que garantiza certeza en su otorgamiento, genera presunciones relativas de validez, entre otras ventajas.
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	Sí, porque se verifica la identidad, la declaración de voluntad, el consentimiento prestado, la capacidad y libertad de las partes.
4	Nelson Miguel Angeldones Gomez	Abogado	Sí, porque es redactado por un notario amparado en las leyes vigentes.
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Sí, dado que permite darle legalidad al contrato y pueda ser inscrito en registros públicos
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	Sí, toda vez que es un instrumento público elaborado por notario que reviste las garantías de ley.
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente PUCP	Sí, porque la forma documental publica que otorga el notario, no admite prueba en contrario
8	Félix Acuña Flores	Abogado asistente notarial	Sí, porque es considerado el medio idóneo, para que la transferencia de propiedad acceda al registro
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Claro, ya que es un documento público que el notario conserva en original.
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	En efecto la escritura pública se considera el instrumento protocolar por excelencia, en el cual el notario da fe su contenido.
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Sí, al ser un instrumento elaborado por un notario, quien es un profesional capacitado para su elaboración.
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Sí, ya que en ella consta la fecha cierta, la voluntad de las partes, en general su contenido se presume cierto.
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Sí, puesto que en la escritura se indica de forma clara las situaciones jurídicas del negocio, a fin de evitar controversias.
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	Sí, pero no es la única. Debe inscribirse en registros públicos
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	Sí, porque es considerado el instrumento público protocolar por excelencia, ya que el notario conserva el original.

Tabla 5

Pregunta 5: ¿Con qué sistemas o mecanismos que certifiquen la identidad de los contratantes y brinden seguridad a los contratos de compraventas de inmuebles cuenta su despacho notarial? Explique.

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	Reniec, lector biométrico, grabaciones, videos, fotos y testigos a ruego o de identidad.
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Servicios en línea: Reniec, Sunarp, Registro migratorio, Sunat. Así como también se verifica la autenticidad de documentos, aplicación de test psicológico para el adulto mayor y revisión de listas sensibles de lavado de activos.
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	Verificación biométrica de la identidad de los participantes, mediante convenio con RENIEC
4	Nelson Miguel Angeldones Gómez	Abogado	Constatación de documentos fehacientes.
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Biométrico, que permite identificar a los particulares.
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	Sistema biométrico, consulta en línea de Reniec y Sunarp
7	Jorge Ortiz Pasco	Abogado	Sí, la verificación biométrica
8	Feliz Acuña Flores	Abogado asistente notarial	Sistema biométrico, consulta en línea de Reniec y Sunarp, fotos y videos de ser el caso.
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Biométrico, Reniec en línea
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	Sistema biométrico, servicios en línea de Reniec y Sunarp, cámaras de video
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Verificación biométrica
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Sistema biométrico, consulta en línea de Reniec y Sunarp
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Sistema biométrico, consulta en línea de Reniec y Sunarp
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	Reniec y Sunarp en línea y biométrico,
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	Biométrico, servicios en línea (Reniec y Sunarp), cámara de video

Tabla 6

Pregunta 6: ¿Qué se verifica y/o requiere a los contratantes antes de la celebración de un contrato de compraventa? Explique.

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	DNIs, copia literal del inmueble y pagos de los impuestos correspondientes.
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Minuta, Dnis, vigencia poder en caso de representación, copia literal del inmueble, declaración jurada de autoavaluo, HR y PU, pago del impuesto de alcabala e impuesto a la renta (si corresponde)
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	Identidad de las partes, titularidad registral, existencia de impedimentos o gravámenes sobre el predio, pago de tributos, si fuere el caso
4	Nelson Miguel Angeldones Gómez	Abogado	Documento de identidad de los contratantes y la copia literal expedida por SUNARP
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Capacidad de ejercicio, DNIs,
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	Acreditar la titularidad de la propiedad a trasferir, pagos de impuestos si corresponde, capacidad para contratar y legitimación.
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente PUCP	DNIs, para verificar la identidad, asimismo se verifica la capacidad
8	Feliz Acuña Flores	Abogado asistente notarial	Documentos de identidad, copia literal, pagos de impuestos según correspondan, acreditación de representación de ser el caso.
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Documentos de identidad, copia literal, pagos de impuestos, HR y PU, en el caso de mayores de 70 años un certificado de salud mental.
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	Minuta, Dnis, copia literal, pago de autoavaluo, pago de alcabala e impuesto a la renta si corresponde.
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Dnis, Partida registral del inmueble, pagos de tributos.
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Minuta, Dnis, HR y PU, comprobante del pago de alcabala, e impuesto a la renta si es el caso, sino constancia de exoneración.
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Documentos fehacientes donde conste el derecho de propiedad de quien desea transferir, autoavaluo y Dnis
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado asistente notarial	Identificación de los contratantes, que el inmueble se encuentre registrado, salud mental, poder vigente en caso de apoderado.
15	Marco Rubina Meza	Abogado	Minuta, comprobantes de pago de autovaluos, HR y Pu, pagos de impuesto de ser el caso, medio de pago empleado (si corresponde)

Tabla 7

Pregunta 7: ¿De qué forma se garantiza la permanencia del derecho adquirido por parte del comprador en la celebración de un contrato de compraventa de inmueble en sede notarial?

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	Con la inscripción de la escritura pública de compraventa, para que le sean aplicables los principios registrales.
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Tramitando su inscripción registral, verificando las cargas, gravámenes, demandas o reportes de fraudes que puedan afectar la transacción.
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	La adecuada identificación de las partes y la evaluación de la legalidad del acto, permite al comprador gozar seguridad en la adquisición, a lo que se suma la protección del registro, previsto en los arts. 2014 y 2022 del Código Civil.
4	Nelson Miguel Angeldones Gómez	Abogado	Se garantiza a través de la escritura pública, la cual reviste todas las formalidades de ley, asumiendo el notario plena responsabilidad por su emisión.
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Con la inscripción en registros públicos
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	Con la oponibilidad del derecho adquirido ante terceros, esto se logra a través de la inscripción
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente PUCP	Con la fe pública que rodea la escritura pública
8	Félix Acuña Flores	Abogado asistente notarial	Cuando la escritura de compraventa de inmueble accede al registro obteniéndose así seguridad estática
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Cuando la escritura pública es elevada a los registros públicos
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	Primero a partir de la debida elaboración de la escritura pública, ya que ella contendrá todas las clausulas necesarias para salvaguardar el derecho de quien adquiere, ello se complementa con la inscripción en Sunarp
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	El notario al dar fe pública del contrato celebrada, le brinda certeza
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Con la inscripción de la compraventa en el registro, ya que se así se obtiene publicidad registral.
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Con el pago de precio pactado en la compraventa, así como con la manifestación de voluntad plasmada en contrato.
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	Con la escritura pública el comprador obtiene titularidad inmediata del derecho adquirido y la inscripción registral permite la publicidad del mismo.
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	Con la inscripción en Registros Públicos de la escritura de compraventa

Tabla 8

Pregunta 8: ¿Qué información se le brinda a los contratantes antes, durante y después de la celebración de un contrato de compraventa de inmueble?

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	Información acerca de las cláusulas y de los efectos jurídicos del acto.
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Requisitos para su elevación a SUNARP, sugerencia de bloqueo como mecanismo de seguridad, exigencias básicas en el caso de bienes futuros.
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	El notario informa sobre las consecuencias jurídicas del acto a celebrarse. Las partes conocen la situación preexistente y la situación futura.
4	Nelson Miguel Angeldones Gómez	Abogado	En primer lugar les pregunta a las partes si han venido por propia voluntad y sin coacción por parte de terceros
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Primero verifica el cumplimiento de los requisitos antes de la celebración de la escritura pública
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	Sobre el procedimiento completo así como la absolución de dudas que tengan las partes, a fin de hacer viable el acto.
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente PUCP	No siempre se le brinda asesoría, debería ser una constante, en el ámbito contractual, inmobiliaria, tributaria y registral
8	Félix Acuña Flores	Abogado asistente notarial	Primero se les informa sobre el proceso de trámite a seguir, así como la indicación de los requisitos a presentar, luego de celebrado el acto se les indica la importancia de su inscripción.
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Sobre el alcance jurídico que tiene el acto a celebrar.
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	Sobre el alcance jurídico que tiene el acto a celebrar, los impuestos que originan y la necesidad de registrar.
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Sobre requisitos, costo de la transacción y trámite para registrar.
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Antes se les informa sobre los requisitos y la situación del inmueble a transferir, luego se les indica el deber de cumplimiento de las cláusulas del contrato y la importancia de su inscripción.
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Informa, propone y recomienda sobre el efecto jurídico y las consecuencias del contrato.
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	Documentación necesaria, alcances legales del acto, derechos, deberes y responsabilidades que emanan del mismo, así como la eficacia y el estado del bien
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	Antes de iniciar el proceso requisitos y costos, durante, explicación sobre las cláusulas, después, la importancia de su inscripción en SUNARP.

Tabla 9

Pregunta 9: ¿Qué instrucción reciben los contratantes a fin de que tengan la capacidad de anticiparse a las consecuencias jurídicas futuras de las decisiones que se adoptan en el contrato de compraventa de inmuebles?

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	Información acerca de las cláusulas y de los efectos jurídicos del acto
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Todas las necesarias, para lograr una inscripción libre de gravámenes y orientación para prevenir en lo posible el fraude inmobiliario
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	Titularidad registral, gravámenes, obstáculos para el registro, atención sobre cláusulas dudosas o ilegales en el contrato
4	Nelson Miguel Angeldones Gómez	Abogado	Se les advierte a los contratantes el fiel cumplimiento de las cláusulas que hayan sido acordadas.
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	Acerca del contenido del contrato
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	El notario informa sobre las consecuencias jurídicas del contenido del contrato, así como del deber de cumplirlas
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente PUCP	La importancia de registrar la transferencia de propiedad.
8	Félix Acuña Flores	Abogado asistente notarial	Información sobre el estado de la propiedad (carga, demanda, entre otros) que pudieran limitar el derecho del comprador.
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Se les informa sobre las cláusulas del contrato.
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	Situación jurídica del inmueble, se responden las dudas que pudieran tener.
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Se les informa el procedimiento completo, así como también se les advierte posibles situaciones riesgosas, a fin de evitar controversias
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Que debe el contrato debe ser inscrito en Sunarp, para asegurar su derecho
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Sobre la existencia de algún gravamen o u otro tipo de afectación que pesa sobre el inmueble y que pudiera limitar su derecho
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	Perdida de dominio del inmueble por parte del vendedor, que el comprador adquiere el inmueble a su conformidad sin lugar a reclamo posterior por parte de los intervinientes.
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	Se les informa sobre el alcance legal que implica la celebración del contrato y se le indica cómo se encuentra el inmueble que se desea adquirir.

Tabla 10

Pregunta 10: ¿Qué garantiza el asesoramiento que brinda el Notario a las partes que celebran un contrato de compraventa de inmueble?

Nº	Entrevistado	Cargo	Respuesta
1	Corina Milagros Gonzales Barrón	Notario	Garantiza conocimiento del acto, de sus efectos y que el consentimiento de los contratantes sea informado.
2	Jorge Luis Gonzales Loli	Notario	Conocimiento de las consecuencias del acto y necesidad de inscripción a fin de prevenir fraudes evidentes
3	Gunther Hernán Gonzales Barrón	Vocal Tribunal Recursos Hídricos Ex Notario	Se garantiza el consentimiento informado, por tanto, la libertad se conjuga con el conocimiento.
4	Nelson Miguel Angeldones Gómez	Abogado	Brinda seguridad por pertenecer el notario a una institución amparada en las leyes vigentes.
5	Cesar Augusto Espejo Díaz	Abogado	La formalización del contrato
6	Jorge Antonio Rodríguez Gutiérrez	Abogado	Que los otorgantes estén plenamente conscientes del alcance jurídico del acto celebrado
7	Jorge Ortiz Pasco	Docente PUCP	Depende de cada notario. Se debería estudiar para ser notario como sucede en Argentina y Uruguay.
8	Feliz Acuña Flores	Abogado asistente notarial	La adecuada manifestación de voluntad de los contratantes y que puedan decidir libremente sobre lo que es más conveniente según sus intereses
9	Edgar Alejandro Martínez Muro	Abogado	Que la celebración del contrato se de en las mejores condiciones.
10	Maritza Isabel Sánchez Segura	Abogado asistente notarial	Prevención de controversias sobre aspectos dudosos.
11	Walter Williams Vilcapoma Vásquez	Abogado	Que puedan decidir sobre lo que les conviene, previendo así posibles litigios entre los contratantes.
12	Pepe Sánchez Vásquez	Abogado asistente notarial	Que los contratantes puedan tener conocimiento del acto que realizan, evitando así reclamos posteriores
13	Percy Loayza Reymer	Abogado asistente notarial	Prevenir la estafa o tráfico ilegal de inmuebles
14	Ramiro Andrés Coello Roman	Abogado	La seguridad que tomando conocimiento real y oportuno de los alcances y límites del acto que realizan.
15	Marco Rubina Meza	Abogado asistente notarial	Conocimiento del acto jurídico, para que decidan sobre la pertinencia de celebrarlo y bajo qué términos hacerlo.

Anexo 5

Ficha de análisis documental

FICHA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de resolución de la Corte Superior de Justicia

Expediente N°: 00004-2011-0-2601-SP-CI-01

Materia: Nulidad de acto jurídico

Demandados: Blanca Mogollón Infante y otros

Demandante: Zoila Josefina Sánchez de Taboada

Resolución: 78

Fecha: 06 de Abril del 2011

Presentación y formulación del caso

El presente caso versa sobre nulidad de acto jurídico, interpuesta por Zoila Josefina Sánchez de Taboada contra Blanca Mogollón Infante, La Sucesión de Emilia Micheline Mendoza y el procurador público de la SUNARP. La demandante aduce que la sentencia de primera instancia adolece de errores.

Ella solicita que declare la nulidad del acto jurídico contenido en la minuta de compra venta de acciones y derechos de fecha 15/03/1994 y de la escritura pública de fecha 15/03/1994, otorgadas por Emilia Micheline Mendoza a favor de doña Blanca Mogollón Infante asimismo solicita la nulidad de del asiento de inscripción del mencionado acto de compra venta, puesto que aduce que en el acto falta la manifestación del agente, ya que la vendedora era una persona incapaz por su avanzada edad y porque no tenía un normal discernimiento mental, además indica que el fin del acto contractual es ilícito, ya que se pretendía apropiarse de la propiedad de la sucesión Atilio Micheline Pasalagua; y porque no se ha respetado la forma prescrita bajo sanción de nulidad, ya que la minuta ha sido hecha con absoluta ambigüedad, al no delimitarse el inmueble.

El único demandante que se pronuncia es el curador procesal de la sucesión que indica que la información vertida es falsa y tanto la minuta como la escritura son válidas, tal es así que accedieron al registro

Argumentos del fallo

La Sala indica que la demandante no ha acreditado su argumento de falta de manifestación de voluntad, puesto que de la escritura pública se advierte que ambos contratantes se apersonaron ante el notario a quien le entregaron la minuta para que sea elevada a escritura pública, así mismo no se ha establecido que los demandados hayan actuado bajo una finalidad prohibida legalmente, con el propósito de obtener un provecho ilícito.

Es preciso señalar, que el contrato de compra venta, es una institución jurídica prevista en el artículo 1529º del Código Civil, cuya característica principal es justamente su carácter consensual, es decir que no se ha previsto legalmente formalidad o solemnidad alguna, y que su incumplimiento acarree la nulidad del acto contractual; por ello el supuesto alegado por la demandante también corresponde ser desestimado.

Análisis crítico

Este fallo muestra pues que existe una real preocupación por parte de los operadores del derecho de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos, dotándolos de certeza del derecho y haciendo prevalecer las normas vigentes.

Además de ello la demanda carece de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, lo que deviene en su improcedencia

IV, Conclusión

Es pertinente la decisión de la Sala al declarar improcedente la demanda de nulidad de acto jurídico, toda vez que no se ha podido acreditar las causales invocadas, este hecho permite brindar protección al derecho adquirido por parte de los actuales titulares del bien inmueble materia de controversia, que en un primer momento vieron amenazado su derecho de propiedad.

En el presente caso se puede apreciar la valoración que se le brinda al instrumento público, en tanto que este reviste todas las formalidades exigidas, gozando de certeza y presunción de legalidad.

FICHA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de resolución del Consejo de Notariado N° 036-2015-JUS/CD

Materia: Proceso Disciplinario por posibles inconductas funcionales en la elaboración de la Escritura Pública de Compraventa

Denunciado: Notario Francisco Rafael Banda Gonzales

Denunciante: Delia Judith Salas Gonzales

Fecha: 07 de Setiembre del 2015

I. Presentación y formulación del caso

La recurrente denuncia al Notario Francisco Rafael Banda Gonzales por inconducta funcional en la elaboración de la Escritura Pública de Compraventa de inmueble en la que interviene Flor de María Arias Malasquez como vendedora e Inmobiliaria Carmona S.A.C. como compradora, toda vez que aduce que no se verifico el pago de los impuestos prediales y alcabala. Frente a ello el notario desvirtúa la imputación adjuntando copia del recibo del pago de los impuestos de fecha anterior a la escritura pública, lo cual permite corroborar su fe notarial de haberlos tenido a la vista antes de la escrituración.

Que si bien en la hoja de determinación del impuesto predial (HR) así como en el recibo de pago figura el Sr. Justo Arias Arias y no la vendedora, ello no implica alguna irregularidad, toda vez que el impuesto grava a la propiedad y no al inmueble, por tanto se ha cumplido con lo señalado en el artículo 7° de la Ley de Tributación Municipal. Además de ello se verifico que la vendedora era la titular registral del inmueble.

Por lo anteriormente vertido el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima absuelve al notario denunciado.

Argumentos del fallo

Los notarios deben verificar el pago del impuesto predial y alcabala y ello tiene como fin evitar la evasión del pago de dichos impuestos y no identificar quienes realizaron dicho pago y en el presente caso se ha acreditado dicho pago.

Que el hecho de que la persona de Justo Arias Arias aparezca como titular del pago de los impuestos se debía a la no actualización de datos del contribuyente en la Municipalidad respectiva no configura una irregularidad.

Análisis crítico

No es posible atribuir una conducta funcional al notario en mención, bajo argumentos carentes de respaldo legal, buscando así desvirtuar el valor de una escritura pública de compraventa, que goza de presunción de legalidad, es por ello que concuerdo con lo resuelto por el Consejo del notariado, puesto que no se ha probado que el notario haya incurrido en una conducta, ya que el mismo ejerce sus funciones en el marco de la Ley del Notariado.

Conclusión

La función que desempeña el notario al momento de elaborar la escritura pública de compraventa resulta vital, puesto que al otorgar su fe pública al contenido de la misma permite que los contratantes tengan seguridad jurídica con respecto al acto jurídico celebrado.

FICHA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de resolución del Consejo de Notariado N° 013-2015-JUS/CD

Materia: Proceso Disciplinario por supuesta inobservancia de deberes funcionales respecto a la debida identificación de los intervinientes en la escritura pública de Compraventa con pacto de retroventa.

Denunciado: Notario Santos Alejandro Collantes Becerra

Denunciante: Orlando José Vargas **Vaca**

Fecha: 20 de marzo del 2015

Presentación y formulación del caso

El recurrente Orlando José Vargas Vaca denuncia al Notario Santos Alejandro Collantes Becerra, alegando haber sido víctima de suplantación de identidad en la escritura pública de Compraventa con pacto de retroventa, en merito a la minuta que fue presentada la misma que fue autorizada por el abogado empleado de la notaria. Asimismo mismo indica que se ha emitido un parte notarial que difiere de la escritura pública matriz.

Frente a lo expuesto sobre el primer extremo el Consejo ha podido determinar en base a la revisión del expediente que en primera instancia fue revisado por el Tribunal de Honor, que la identidad de los intervinientes ha sido corroborada por el Notario, toda vez que recabo las copias de los DNI y se efectuó la consulta en línea en la base de datos de RENIEC, habiendo pues cumplido con lo establecido por el art. 55 del Decreto Legislativo 1049. Por lo anteriormente vertido se declara infundado el pedido del denunciante.

Con respecto al segundo extremo, la causa se viene ventilado en un proceso judicial, por ello se suspende el proceso disciplinario hasta tener un pronunciamiento del órgano jurisdiccional, que permita concluir.

Argumentos del fallo

El notario ha cumplido con los establecido en la Ley del Notariado, con respecto a la identificación de los intervinientes, no habiendo el denunciante acreditado lo contrario.

Que lo que se resuelve en el fuero administrativo tiene distinta naturaleza con lo que se resuelve en el fuero judicial, la que el primero busca sancionar una conducta funcional, mientras que el segundo sanciona una conducta punitiva.

Análisis crítico

Concuerdo con la postura adoptado por el Consejo del Notariado, toda vez que se ha podido determinar que el notario ha cumplido con las obligaciones que normativamente le fueron impuestas.

El notario considerado como un garante de la seguridad jurídica justifica su existencia por la utilidad que representa para las relaciones jurídicas. Además la seguridad jurídica afirma la certeza de las situaciones jurídicas dentro de un estado de derecho. Así pues en el presenta caso vemos como se cumple las funciones del notario.

Conclusión

La identificación de los intervinientes al momento de la celebración de un contrato de compraventa resulta vital, ya que permite legitimarlos y determinar si están en capacidad de comparecer. Para ello el notario cuenta con medios que permiten una plena identificación, los cuales le sirven de soporte para su correcto desempeño funcional.

FICHA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de resolución del Consejo de Notariado N° 071-2015-JUS/CD

Materia: Proceso Disciplinario por supuesta inobservancia de deberes funcionales respecto a la debida identificación de los intervinientes en la escritura pública de Compraventa con pacto de retroventa.

Denunciado: Notario Eduardo Pastor La Rosa

Denunciante: Romualdo Prederos Carranza y Ruth Eva Villanueva Ikeda de Pedreros

Fecha: 17 de enero del 2015

Presentación y formulación del caso

Los recurrentes indican que la elevación a escritura pública de compraventa de inmueble se realizó sin presencia del notario, que fue firmado por terceras personas y sin la lectura del mismo. Así mismo precisan que no exigió la declaratoria de fábrica y la independización teniendo en cuenta que solo se iba a vender e primer piso. Por otro lado también denuncian que en la minuta no se consignó que la escalera y los aires no forman parte de la transferencia y finalmente al vendedor no se le exigió que acredite su capacidad mental, ni la intervención de un testigo a ruego.

Frente a ello el notario denunciado presente sus descargos aduciendo que cumplió con los elementos del acto jurídico y que los denunciantes pretenden involucrarlo en las discrepancias que tienen las partes. Además indica que la escritura fue leída y ratificada por las partes sin objeción alguna, por lo que la suscribieron. Con respecto a la no acreditación de la capacidad del vendedor, esto resulta falso, ya que se solicitó un certificado médico neurológico para comprobar la capacidad del interviniente.

Argumentos del fallo

Se acreditado la capacidad para contratar del vendedor a través del certificado médico neurológico, desvirtuándose lo manifestado por los denunciantes.

Habiendo pues el notario comprobado la capacidad de ambos contratantes, no resulto necesario la intervención de un testigo a ruego, toda vez que los contratantes no eran analfabetos.

Con respecto a la falta de información, por el supuesto de no haberse leído la escritura es de observarse de la misma un párrafo que indica que los

contratantes fueron instruidos sobre el contenido de la misma.

Con respecto a los documentos de declaratoria de fábrica e independización, el notario no se encuentra obliga a exigirlos, toda vez que de la lectura de la escritura pública se advierte que se transfiere la totalidad de la propiedad y no un segmento de la misma.

Análisis crítico

Es preciso indicar que el notario no puede determinar si existe una discrepancia entre la voluntad interna y la manifestación de esa voluntad. En caso de existir un vicio de esa voluntad, esta debe dilucidarse en un proceso judicial tal como lo provee el Código Civil

El notario en mención actuó con diligencia al extender la escritura pública pues reviste todas las formalidades de ley.

Sin perjuicio de ellos los denunciados pueden acudir a la vía judicial en caso exista un vicio de la voluntad.

Conclusión

El proceder del notario al momento de asesorar, confeccionar y autorizar el instrumento público estuvo de acuerdo a ley.

Los denunciados dejan entrever que se les indujo a error, pero debe tenerse en cuenta que de la lectura de la compraventa se puede leer con claridad que se está transfiriendo la totalidad, siendo pues poco creíble que no hayan advertido ello. Pues la exigencia de diligencia también debe ser exigida para los contratantes.

Anexo 6

Evidencias de la Investigación



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

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

Entrevistado: Gunther Hernán Gonzales Barrón

Cargo: Vocal Tribunal Recursos Hídricos

Institución: ANA

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

1. En términos generales ¿Cómo contribuye la función notarial a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Ventanilla? Explique

En primer lugar, la función notarial contribuye a la seguridad jurídica en general, no solo en Ventanilla, y para ello utiliza el mecanismo de la fe pública, por cuya virtud, se sanciona la autenticidad y veracidad de los actos y contratos que se celebran ante el notario.

2. En su opinión ¿De qué manera se garantiza la certeza jurídica del contrato de compraventa de inmueble celebrado en sede notarial?

- Se da fe de la identidad de las partes
- Se enjuicia la capacidad, libertad, conocimiento e inteligencia en el idioma de las partes
- Se da fe de la declaración de voluntad de las partes
- Se da fe del consentimiento prestado por las partes ante el notario
- Se evalúa la legalidad del acto

3. En su opinión, ¿Cuál es la función principal del Notario al autorizar una escritura pública de compraventa de inmueble? Explique

La principal función, en toda escritura pública, es evaluar la identidad de las partes y su consentimiento. En el caso de la compraventa, también, la legalidad de la transmisión.



4. En su opinión ¿La Escritura Pública es un medio que da seguridad jurídica a los contratos de compraventa de inmuebles? Porque

Por supuesto, en virtud de lo respondido en la pregunta 2)

Objetivo específico 1: Determinar la manera en que la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles.

5. Usted conoce ¿Cuáles son los sistemas o mecanismos con los que cuenta un despacho notarial a fin de certificar la identidad de los participantes y brindar seguridad a los contratos de compraventas de inmuebles? Explique.

Verificación biométrica de la identidad de los participantes, mediante convenio con RENIEC

6. ¿Qué se verifica y/o requiere a los contratantes antes de la celebración de un contrato de compraventa? Explique

- Identidad de las partes
- Titularidad registral
- Existencia de impedimentos o gravámenes sobre el predio
- Pago de tributos, si fuere el caso

7. ¿De qué forma se garantiza la permanencia del derecho adquirido por parte del comprador en la celebración de un contrato de compraventa de inmueble en sede notarial?

La adecuada identificación de las partes, así como la evaluación de la legalidad del acto, permiten que el comprador goce de una razonable seguridad en la adquisición, a lo que se suma los efectos protectores de la confianza en el registro, previsto en los arts. 2014 y 2022 del Código Civil.

Objetivo específico 2: Determinar la manera en que la función asesora del notario contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventas de inmuebles.

8. ¿Qué información le brinda el Notario a los contratantes antes, durante y después de la celebración de un contrato de compraventa de inmueble?

El notario vela por el consentimiento informado, esto es, por las consecuencias jurídicas del acto a celebrarse, por lo que las partes conocen la situación preexistente y la situación futura, y, por ende, toman una decisión basada en la plena información.

9. ¿Qué instrucción brinda el notario a los contratantes a fin de que tengan la capacidad de anticiparse a las consecuencias jurídicas futuras de las decisiones que se adoptan en el contrato de compraventa de inmueble?

Titularidad registral, gravámenes, obstáculos para el registro, atención sobre cláusulas dudosas o ilegales en el contrato

10. En su opinión ¿Qué garantiza el asesoramiento que brinda el Notario a las partes que celebran un contrato de compraventa de inmueble?

Conforme lo respondido en la pregunta 8), se garantiza el consentimiento informado, por tanto, la libertad se conjuga con el conocimiento

FIRMA





GUÍA DE ENTREVISTA

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

Entrevistado: CORINA GONZALES BARRÓN

Cargo: Notario **Institución:** Notaría

Objetivo general: Determinar la manera en que la función notarial contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Ventanilla, 2016

1. En términos generales ¿Cómo contribuye la función notarial a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Ventanilla? Explique

Seguridad jurídica porque le Escritura Pública da fe de fecha cierta, capacidad e identidad de los contratantes, legitimación respecto a los poderes, y legitimación del transferente para vender y se da fe de la voluntad de los otorgantes.

2. En su opinión ¿De qué manera se garantiza la certeza jurídica del contrato de compraventa de inmueble celebrado en sede notarial?

Por lo señalado anteriormente

3. En su opinión, ¿Cuál es la función principal del Notario al autorizar una escritura pública de compraventa de inmueble? Explique

Lo señalado anteriormente. Además:
Hechos Auténticos: lo que el notario corrobora con sus sentidos como: fecha, capacidad, testigos, fe de entrega de dinero, fe de haber informado.
Hechos Auténticos - el notario recoge la manifestación de voluntad de las partes.

4. En su opinión ¿La Escritura Pública es un medio que da seguridad jurídica a los contratos de compraventa de inmuebles? Porque

Es el "Act Authentique" como señalan los franceses el "acto auténtico" porque otorga más seguridad jurídica que un documento privado, porque en una Escritura el notario legaliza, legitima, autoriza y conserva el documento en su protocolo.

Objetivo específico 1: Determinar la manera en que la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles.

5. ¿Con qué sistemas o mecanismos que certifiquen la identidad de los contratantes y brinden seguridad a los contratos de compraventa de inmuebles cuenta su despacho notarial? Explique.

- Búsqueda de RENIEC de identidad
- Confrontación de las firmas con el lector biométrico
- Búsqueda ante el ONPE si es que tiene multas.
- Grabaciones, videos
- Fotos
- Testigos de identidad o a fuego

6. ¿Qué se verifica y/o requiere a los contratantes antes de la celebración de un contrato de compraventa? Explique.

- DNI
- Copia literal del inmueble
- Pago de autoavalúo del año de transferencia
- Pago del Alcabala
- Pago del Imp. a la Renta si se da el caso

7. ¿De qué forma se garantiza la permanencia del derecho adquirido por parte del comprador en la celebración de un contrato de compraventa de inmueble en sede notarial?

En que si el acto de compraventa por Escritura se encuentra debidamente inscrito, se generan la aplicación de principios registrales como el de 2012 (presunción de conocimiento) 2013 (Legitimación) 2014 (fe pública registral), por lo que no opere la transferencia sin consentimiento del adquirente (seguridad jurídica estática y dinámica)

Objetivo específico 2: Determinar la manera en que la función asesora del notario contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventas de inmuebles.

8. ¿Qué información se le brinda a los contratantes antes, durante y después de la celebración de un contrato de compraventa de inmueble?

- Información acerca de los clausulas del contrato
- Información acerca de los efectos jurídicos del acto

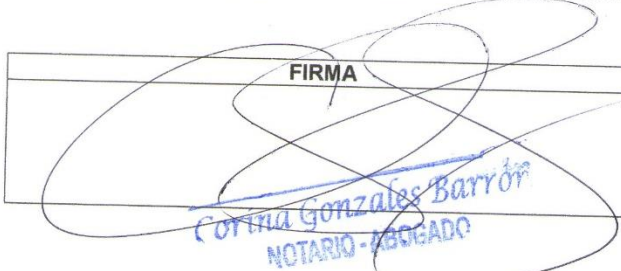
9. ¿Qué instrucción reciben los contratantes a fin de que tengan la capacidad de anticiparse a las consecuencias jurídicas futuras de las decisiones que se adoptan en el contrato de compraventa de inmuebles?

- Lo anterior

10. En su opinión ¿Qué garantiza el asesoramiento que brinda a las partes que celebran un contrato de compraventa de inmueble?

Asesoramiento garantiza CONOCIMIENTO del acto, garantiza CONOCIMIENTO de sus efectos y que el consentimiento de los contratantes sea informado.

FIRMA



Corina Gonzales Barrón
NOTARIO-ABOGADO



GUÍA DE ENTREVISTA

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

Entrevistado: Jorge Ortiz Rosco

Cargo: Profesor

Institución: PUCP - UDEP

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

1. En términos generales ¿Cómo contribuye la función notarial a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Ventanilla? Explique

El Notariado es una garantía para generar la forma documental necesaria para llegar al registro.

2. En su opinión ¿De qué manera se garantiza la certeza jurídica del contrato de compraventa de inmueble celebrado en sede notarial?

Justamente por la intervención del Notario le da forma pública al contrato privado.

3. En su opinión, ¿Cuál es la función principal del Notario al autorizar una escritura pública de compraventa de inmueble? Explique

Dar fe de la celebración pública del acto de transferencia.



4. En su opinión ¿La Escritura Pública es un medio que da seguridad jurídica a los contratos de compraventa de inmuebles? Porque

Si.
Porque la forma documental pública que otorga el Notario no admite prueba en contrario.

Objetivo específico 1: Determinar la manera en que la función preventiva del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de inmuebles.

5. Usted conoce ¿Cuáles son los sistemas o mecanismos con los que cuenta un despacho notarial a fin de certificar la identidad de los participantes y brindar seguridad a los contratos de compraventas de inmuebles? Explique.

Si.
La verificación e identificación biométrica de los contratantes.

6. ¿Qué se verifica y/o requiere a los contratantes antes de la celebración de un contrato de compraventa? Explique

Se verifica su identidad y capacidad.
Se requiere el documento de identidad (DNI).

7. ¿De qué forma se garantiza la permanencia del derecho adquirido por parte del comprador en la celebración de un contrato de compraventa de inmueble en sede notarial?

Porque la Escritura Pública esta rodeada de la FE NOTARIAL que es su razón de ser.



Objetivo específico 2: Determinar la manera en que la función asesora del notario contribuye a la seguridad jurídica en los contratos de compraventas de inmuebles.

8. ¿Qué información le brinda el Notario a los contratantes antes, durante y después de la celebración de un contrato de compraventa de inmueble?

No siempre se brinda asesoría.
Debería ser una constante que el Notario
brinde asesoría.
A asesoría contractual, inmobiliaria, tributaria
y registral.

9. ¿Qué instrucción brinda el notario a los contratantes a fin de que tengan la capacidad de anticiparse a las consecuencias jurídicas futuras de las decisiones que se adoptan en el contrato de compraventa de inmueble?

Les indica que es importante registrar
la transferencia de la propiedad.

10. En su opinión ¿Qué garantiza el asesoramiento que brinda el Notario a las partes que celebran un contrato de compraventa de inmueble?

Depende del Notario.
En el Perú como en Argentina y Uruguay
debería estudiarse para ser Notario.

FIRMA

Anexo 7

Galería Fotográfica





