



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**FE PÚBLICA NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS
CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA, BREÑA - 2017**

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

AUTORA:

Isela del Carmen Cornejo Agurto

ASESORES:

TEMÁTICO: Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa

TEMÁTICO: Mg. Cesar Augusto Israel Ballena

METODOLÓGICO: Mg. Eleazar Armando Flores Medina

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales

LIMA – PERÚ

2018



ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS

Código : H06-PP-PR-02.02
Versión : 09
Fecha : 23-03-2010
Página : 1 de 1

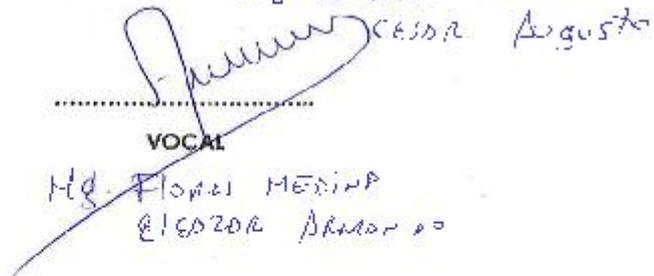
El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña)
.....Isela del Carmen Cornejo Aguero.....
cuyo título es:Te. Pública Notarial y la seguridad jurídica en los
.....contratos de compraventa inmobiliaria desde 2017.....
.....
.....

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el
estudiante, otorgándole el calificativo de:15 (número)QUINCE.....
(letras).

Lugar y fecha.....Lima, 11 de diciembre de 2018


.....
Dr. Rafael Escobar
PRESIDENTE


.....
SECRETARIO
Mg. Israel Padena


.....
VOCAL
Mg. Florencia Medina
Eledora Brando

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SCC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

Dedicatoria

La presente investigación va dedicada a mis padres, por brindarme su confianza y protección en esta etapa de formación académica.

Agradecimiento

Agradecer a Dios, por permitir alcanzar mis metas trazadas, agradecer a mis asesores Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa, Mg. Cesar Augusto Israel Ballena y al Mg. Eleazar Armando Flores Medina, por guiarme en el desarrollo de mi investigación y a todos los letrados que se dieron un tiempo para brindarme información valiosa y realizar con éxito la presente investigación.

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, **ISELA DEL CARMEN CORNEJO AGURTO**, estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, filial - Lima Norte; declaro que el trabajo académico titulado **“FE PUBLICA NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURIDICA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA, BREÑA-2017”**, presentada en “188” folios para la obtención del grado académico / título profesional de Abogada es de mi autoría.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de trabajos académicos.

No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo. Este trabajo de investigación no ha sido precisamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.

Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios. De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinan el procedimiento disciplinario.

Lima, 11 de diciembre de 2018



.....
Isela del Carmen Cornejo Agurto

DNI N° 42840615

PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo S.A.C., para obtener el título profesional de Abogada, pongo a disposición de los miembros del jurado la presente tesis titulada **“Fe publica notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017”**.

La presente investigación versa en los siguientes capítulos: En el Capítulo I se expone la parte introductoria de la investigación; asimismo en el Capítulo II se desarrolla todo lo referente al marco metodológico, en el Capítulo III se ha realizado la descripción de los resultados, en el Capítulo IV se ha realizado la discusión en relación al objeto de estudio, en el Capítulo V las conclusiones, y se finaliza con el Capítulo VI que contiene las recomendaciones y referencias bibliográficas.

Señores miembros del jurado es mi deseo que la presente investigación se ajuste a las exigencias que establece la Universidad y obtenga su aprobación.

Lima, 11 de diciembre de 2018

La Autora.

ÍNDICE

	Pag.
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO.....	i
ACTA DE APROBACIÓN DE TESIS	ii
Dedicatoria.....	iii
Agradecimiento.....	iv
DECLARACIÓN DE AUTORÍA	v
PRESENTACIÓN.....	vi
ÍNDICE.....	vii
RESUMEN.....	xi
ABSTRACT.....	xii
I. INTRODUCCION	
1.1 APROXIMACIÓN TEMÁTICA.....	13
Trabajos Previos	14
1.2 MARCO TEÓRICO.....	19
- Definición de fe publica.....	19
Tipos de fe publica.....	20
a) Fe publica notarial.....	20
b) Fe Pública Administrativa.....	21
c) Fe Pública Registral.....	21
d) Fe publica consular.....	22
e) Fe publica judicial.....	22
- Definición de notario.....	23
- Principios Deontológicos del Notario.....	23
- Instrumentos Públicos Protocolares	27
- Instrumentos Privados.....	28
- Requisitos para la formalidad de instrumentos públicos notariales	28
- Comparación legislativa de la fe pública notarial.....	32
a) Función notarial peruana.....	32
b) Función Notarial Argentina.....	33
c) Función Notarial Costa Rica.....	33
d) Función Notarial Puerto Rico.....	34

Seguridad jurídica.....	36
- Elementos de la seguridad jurídica	37
- Diferencia entre seguridad jurídica y seguridad económica.....	37
- Dimensiones de la seguridad jurídica.....	38
- Definición de acto jurídico.....	40
- Elementos del acto jurídico.....	41
a) Elementos esenciales.....	41
b) Elementos por naturaleza.....	42
c) Elementos accidentales.....	42
- Clases de actos jurídicos	43
- Concepto de contrato de compraventa	46
- Elementos Principales de la Compraventa	47
- Concepto jurídico de Derecho de propiedad.....	48
- Características del derecho de propiedad.....	49
- Requisitos para formalizar una compraventa de propiedad inmueble en sede notarial.....	50
- Sistemas de transferencia de propiedad inmueble en el derecho comparado	52
a) Sistema Alemán.....	52
b) Sistema romano.....	52
c) Sistema francés.....	53
- Principios registrales que dan prioridad a la inscripción	55
Marco Histórico	61
Evolución de la Legislación Notarial	62
Marco conceptual.....	66
1.3 Formulación del problema.....	67
1.3.1. Problema General:	67
1.3.1.1. Problema específico 1.....	67
1.3.1.2. Problema Específico 2.....	67
1.4 Justificación del Estudio.....	67
1.5 OBJETIVOS.....	69
Objetivo General:.....	69
Objetivo Específico 1	69
Objetivo Específico 2	69
SUPUESTOS	69

Supuesto General	70
Supuesto Especifico 1	70
Supuesto Especifico 2	70
II. METODO	
2.1 Diseño de Investigación.....	72
Enfoque de Investigación.....	72
Tipo de investigación:.....	73
2.2 Métodos de Muestreo.....	73
Población	74
Muestra.....	74
Escenario de estudio	74
Caracterización de los sujetos	74
Plan de análisis o trayectoria metodológica	75
2.3 Rigor Científico.....	76
Instrumentos de recolección de datos	78
Técnicas	78
2.4 Análisis cualitativo de los datos.....	80
2.5 Aspectos Éticos.....	81
III. DESCRIPCION DE RESULTADOS	
3.1 Descripción de las Entrevistas	82
3.2 Descripción del Análisis Documental.	92
Análisis e interpretación	93
3.3. Descripción de resultados de la técnica: Cuestionario.....	101
IV. DISCUSIÓN	
V. CONCLUSIONES	
VI. RECOMENDACIONES	
REFERENCIAS	
ANEXOS	

Índice de Tablas

Tabla 1: Sujetos de estudio y caracterización	74
Tabla 2: Rigor Científico	76
Tabla 3: Unidades y Sub Unidades Temáticas	80
Tabla N° 04: Ficha técnica del cuestionario	99

Índice de Gráficos

Figura N°1 Gráfico de barras para el n° de consultados	100
Figura N°2 Gráfico de barras para el n° de consultados	100
Figura N°3 Gráfico de barras para el n° de consultados	101
Figura N°4 Gráfico de barras para el n° de consultados	101
Figura N°5 Gráfico de barras para el n° de consultados	102
Figura N°6 Gráfico de barras para el n° de consultados	102

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo general determinar como la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el distrito de Breña – 2017, cuenta con marco teórico relevante, antecedentes nacionales e internacionales, legislación comparada, se desarrolló mediante el enfoque cualitativo y utilizó el diseño de la teoría fundamentada, se utilizó los instrumentos de guía de entrevista, guía de análisis documental y la guía de preguntas de cuestionario, se aplicó las técnicas de análisis documental, entrevista y cuestionario a una determinada población, se utilizó como muestra a 10 personas especialistas en la materia notarial y civil, a 15 usuarios que solicitaron el servicio notarial, y 5 resoluciones emitidas por el Consejo Notarial, cuyos resultados fueron contrastados con los objetivos logrando determinar que la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica mediante la escritura pública, instrumento que esta embestido de fe dada por el notario que previó todos los requisitos conforme a ley para su extensión.

Palabras claves: Fe pública notarial, escritura pública, notario, seguridad jurídica, compraventa inmobiliaria,

ABSTRACT

The general objective of this research was to determine how the notarial public faith contributes to the legal security of real estate purchase agreements in the district of Breña - 2017, has a relevant theoretical framework, national and international background, comparative legislation, was developed through the qualitative approach and used the design of the grounded theory, we used the interview guide tools, document analysis guide and the questionnaire questionnaire guide, applied the techniques of documentary analysis, interview and questionnaire to a specific population, we used as it shows 10 people specialized in the notarial and civil matters, 15 users who requested the notarial service, and 5 resolutions issued by the Notarial Council, whose results were contrasted with the objectives, determining that the notarial public faith contributes to legal security through public deed , instrument that is rammed by faith given by the notary who provided all the requirements according to law for its extension.

Keywords: Notarial public trust, public deed, notary, legal security, real estate purchase,

I. INTRODUCCION

1.1 APROXIMACIÓN TEMÁTICA

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es una facultad atribuida exclusivamente a los notarios, la cual se viene ejerciendo a nivel mundial, esta consiste en dar fe de los actos que se celebran ante él, sin embargo en ciertas ocasiones esta dación de fe no estaría garantizando en su totalidad la seguridad jurídica que requiere todo ciudadano, como por ejemplo se ha observado el caso de la mala praxis del notario de Puerto Rico Ramón B. Rivera Grau, dado que este omitió informar a los contratantes que la propiedad que pretendían adquirir estaba inmersa en un pleito de ejecución de hipoteca y aun así realizo varios contratos privados certificando las firmas de los otorgantes, vulnerando así el Código de Ética Profesional.

Por otro lado, si bien es cierto el notario es un profesional del derecho que surgió por la necesidad de la sociedad para brindar seguridad jurídica sobre los distintos actos u hechos generados, a través de la fe pública que este otorga, dado que antiguamente los contratos se configuraban de mutuo consenso, es por ello que la labor del notario es sumamente importante para todo aquel que recurre a su despacho solicitando su asesoramiento y su dación de fe, puesto que él no puede ni debe trasgredir la ley que le faculta brindar seguridad jurídica.

Asimismo, a nivel nacional algunos notarios han incurrido en la vulneración de é profesional tal es el caso del notario de la oroya donde fue cancelado su título de notario público por el ministerio de justicia, por haber actuado de forma negligente en la extensión de una escritura pública de compra venta de una casa, es por ello que frente a esta situación surge la interrogante ¿Considera usted que la fe pública notarial garantiza a los contratantes la seguridad jurídica de su compraventa celebrada en sede notarial?, bajo estos hechos podemos observar que el artículo 2 del decreto legislativo 1049 estaría siendo vulnerado por notarios que no actúan de forma diligente.

Según estadística del registro de propiedad inmueble de la superintendencia nacional de los registros públicos de Lima - SUNARP, arroja que el año 2017 se han transferido 179, 583 inmuebles a nivel Lima, mediante documentación física y 445 transferencias utilizando el sistema de intermediación digital (SID), pero de este volumen de

transferencias inmobiliarias no se conoce si los notarios tomaron las medidas necesarias o preventivas para extender dichos actos jurídicos.

Por tal motivo con el ánimo de poder determinar cuál es la forma segura e idónea que les permita a los contratantes principalmente al comprador tener la seguridad jurídica, que su inversión realmente le ha generado un derecho de propiedad erga omnes, la presente investigación ha buscado determinar si la fe pública notarial contribuyo en la seguridad jurídica en los Contratos de Compraventa Inmobiliaria celebrados en el Distrito de Breña -2017.

El escenario actual de los contratos de compraventa inmobiliaria se ven inmersos en la inseguridad en el momento de querer adquirir, por lo que se anhela que estos se den de forma segura para así evitar futuros litigios y despojos arbitrarios por situaciones que pueden ser previstas por el notario teniendo siempre presente el artículo 55 del decreto legislativo 1049, para que de esa forma se permita celebrar contratos en un espacio de seguridad, disminuyendo riesgos e impulsando la inversión económica en nuestro país.

Trabajos Previos

Entre los **antecedentes internacionales**, consideramos a **Caballini (2002)**, con su tesis titulada: *“La fe pública notarial en actos protocolares y extra protocolares. Efectos de la mala praxis”*, Universidad de Costa Rica, su objetivo fue analizar la labor de los notarios, como y cuando incumplieron sus deberes y demostrar en qué casos los notarios vulneran la fe pública notarial y qué medidas se deben de tomar en los actos protocolares y extraprotocolares.

Esta tesis se desarrolló bajo el método de la investigación científica inductiva, basada en la información de libros, tesis, revistas, resoluciones notariales, circulares del registro nacional de Puerto Rico, entre otros conceptos que contribuyeron al marco teórico, Finalmente Concluyo: a) La fe pública notarial es el perfil establecido por el ordenamiento jurídico para fijar convicción a los hechos, actos y situaciones jurídicas sometidas a su amparo. Dado que esa dación de fe se plasma en los instrumentos extendidos por el notario que está facultado por la ley. b) Los notarios deben ejercer plenamente su función cumpliendo con lo exigido por la ley y el ordenamiento de ética y moral, c) Los notarios en infringir mala praxis en su función notarial, ya sea de forma simple su actuación, afecta la presunción de convicción que le concede la ley a los actos

cubiertos por la fe pública notarial, de igual forma afecta a las partes, a terceros y a la misma sociedad.

En la investigación de: **Galdamez, Melendez y Nuñez (2008)** titulada: “El alcance de la responsabilidad notarial, cuando se declara la nulidad del instrumento público”, Universidad de El Salvador, trabajo de investigación para obtener el grado y título de: licenciado(a) en ciencias jurídicas.

El trabajo investigado utilizó el tipo de investigación mixta, la cual consistió en recabar información bibliográfica e información de campo, se utilizó como técnicas la entrevista y la encuesta a los notarios y jueces, entre las conclusiones se obtuvieron las siguientes: a) Que en ciertas oportunidades los Notarios no desarrollan de forma diligente su función de asesoramiento, dado que es elemento importante en su actividad profesional, lo que induce a construir instrumentos que no contienen la manifestación de voluntad de las partes contratantes, b) Que la nulidad de los instrumentos públicos se producen por delegar funciones a personas que gozan de la confianza del notario, pero estas desconocen de la materia del derecho.

Por otro lado **Villaseñor (2009)** en su tesis de investigación titulada: “*El Notario Garante de la Paz Social*”, el objetivo fue analizar la función del notario mexicano, en las diferentes actividades de su participación como es la protección de la vivienda popular, constitución de sociedades, y a su vez se analizó la competencia que según el Banco Mundial de ese País catalogaba al notariado como un agente económico, para ello se realizó una exhaustiva investigación basada en jurisprudencia y doctrina.

Dentro de las conclusiones podemos decir que: la función notarial mexicana desarrolla su función bajo la ética profesional, se le considera como el elemento principal del Estado por transmitir Fe publica, el cual brinda confianza y seguridad, dado que para la sociedad prevalece el derecho escrito, así mismo se llegó a comprobar que el Banco Mundial no puede catalogar al notario como agente económico puesto que su intervención no es directa en la obtención de bienes aptos al comercio.

Rosales (2015) en su investigación para obtener el grado de Licenciado en Derecho “*La responsabilidad civil y disciplinaria del Notario, por la falta al deber de identificación de las partes de un acto o contrato*” Universidad de la Salle – Costa Rica, uno de los objetivos fue determinar si la responsabilidad civil y disciplinaria recaída al notario público por la falta al deber de identificar a los comparecientes de un contrato, se está aplicando de forma idónea por parte de los tribunales que conocen la materia y explicar

la inseguridad jurídica y analizar la inseguridad que genera la insuficiente normativa notarial. Para su investigación utilizó el método analítico, recurrió al código notarial vigente, jurisprudencias y normas conexas. Finalmente concluyó:

Que existe una peligrosa problemática en cuanto a la identificación de las partes por cuanto es fácil engañar al notario, dado que las personas falsificadoras usan un mecanismo profesional de suplantación induciendo a error a los notarios, asimismo se determinó que las magistraturas de justicia están castigando drásticamente a los notarios puesto que el acto deviene de un fraude o suplantación de identidad.

Asimismo **Castellanos (2017)** en su tesis titulada: “*Documentos registrables. Los notarios. La fe pública notarial*”, Universidad Rafael Landívar-Guatemala, para obtener el título de abogada, notaria y el grado profesional de licenciada en ciencias jurídicas y sociales, el objetivo fue comprobar en qué consiste el ejercicio profesional de los notarios Guatemaltecos y su efecto de otorgamiento de fe pública notarial, para ello recurrió a diferentes bibliotecas el cual le permitió abastecer un contenido doctrinario, también recurrió a la información de la tecnología, así como a las normas jurídicas de diferentes países.

Se obtuvo como conclusiones: Que se debe agregar en el Código del notariado del congreso de la República de Guatemala (CNG) que contratos u actos de forma específica se deben registrar y en virtud de que la actividad notarial no puede desligarse del ámbito registral, también se concluye que para ejercer la función del notariado se debe estipular que requisitos deben cumplir los profesionales dado que en la ley actual no están descritos los requisitos para desempeñar ese cargo, por lo que la seguridad jurídica de los actos u hechos para este país no están siendo garantizados.

Entre los **antecedentes nacionales** tenemos a **Sacachipana (2014)**, en su investigación: “*Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*”, cuyo objetivo fue examinar si el método registral de predios certifica la seguridad jurídica, de la misma forma, estudiar los criterios amparados en la jurisprudencia nacional y la legislación comparada referente a la transmisión de la propiedad inmueble para avalar la seguridad jurídica y, qué medidas se debe utilizar en el sistema de transferencia de propiedad inmueble que de seguridad jurídica en los contratos de bienes inmuebles, para esta investigación se ha considerado la ley, doctrina y jurisprudencia nacional y derecho comparado, se utilizó el método cualitativo, entre las conclusiones tenemos: 1) El sistema de transferencia de

propiedad inmueble que ha adoptado nuestro país no es el adecuado, no garantiza la seguridad jurídica, al igual que nuestro sistema registral facultativo puesto que incrementa la problemática donde no inspire confianza y seguridad en la ciudadanía, 2) Un sistema de transferencia de propiedad inmueble bajo el simple consenso, implica ilegalidad, desincentivo de inversión económica, inseguridad. 3) La legislación comparada se inclina hacer predominar los principios registrales y la buena fe, tan es así que se considera una legislación de mayor protección de la propiedad inmueble al momento de efectuar las transferencias, 4) La propuesta de mejorar el método de transmisión de la propiedad, es establecer un sistema registral constitutivo de derechos, así la publicidad que en él ofrece, otorga presunción de certeza del derecho inscrito, por lo que se evitara problemas graves como el fraude inmobiliario, la doble venta, etc.

Por otro lado **Muñoz (2016)** en su tesis titulada: *“La Deontología notarial como garantía funcional en el otorgamiento de las escrituras públicas”*, de la universidad Inca Garcilazo de la Vega, para obtener el grado de magister en derecho notarial y registral. El propósito de esta tesis fue determinar si la deontología notarial, incide como garantía funcional en el otorgamiento de las escrituras públicas, así como precisar si la demostración de la fe pública en el otorgamiento de los documentos, incide en la seguridad a la realización del acto jurídico.

Para el proceso de su investigación utilizó el tipo de estudio descriptivo, nivel Aplicativo, **entre sus conclusiones** se pudo establecer y finiquitar que los datos obtenidos lograron precisar que la demostración de la fe pública en el otorgamiento de los documentos, incide en la seguridad a la celebración del acto jurídico, de igual forma se logró establecer que el ejercicio del notario con moralidad y ética profesional al servicio de la seguridad jurídica, incide en la capacidad de ejercicio en los derechos civiles de las partes, asimismo se logró determinar que la deontología notarial, incide favorablemente como garantía funcional en el otorgamiento de las escrituras públicas.

Así mismo **González (2016)** en su investigación: *“La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, proporciona seguridad jurídica*, cuyo objetivo fue analizar si al protocolizar los documentos privados de compraventa de bienes inmuebles en sede notarial suministra seguridad jurídica al ciudadano, para ello utilizó el tipo de investigación básica con un diseño descriptivo.

Como **conclusiones** se obtuvo que: los contratos privados de actos de disposición se protocolicen notarialmente puesto que otorga seguridad frente a terceros, mediante del

Estado promueva la reforma de la ley del notariado en cuanto a la protocolización obligatoria de instrumentos privados, que nuestra legislación ostenta de vacíos jurídicos en el resguardo de la compra venta de inmuebles en documentos privados limitando la seguridad de los mismos.

Chanduvi (2017) en su investigación para obtener el título de abogada "*Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica*" cuyo objetivo fue Definir la institución de seguridad jurídica en nuestro País y determinar cómo se configura el contrato de compraventa de bienes inmuebles en nuestro País, para lograr los objetivos el investigador utilizó el método No Experimental basado en la observancia de fenómenos y mediante la descripción del comportamiento de sujetos.

Entre sus conclusiones se obtuvo que la institución que concede seguridad jurídica a los contratos es el registro, Según el artículo 949° del Código Civil establece que los contratos de compraventa de bienes inmuebles se perfeccionan con el simple acuerdo entre las partes, pero la seguridad jurídica surge como necesidad de certeza de la validez por parte de todos los ciudadanos que realizan diferentes actos jurídicos, donde desean contar con seguridad jurídica, con el fin de garantizar los derechos adquiridos y los actos jurídicos celebrados, obteniendo como consecuencia la perduración eterna sobre los efectos traslativos que se generen.

Guzmán (2017) en su investigación titulada: "*Aportes de la Tecnología al Notariado y a la Seguridad Jurídica*" para obtener el grado de magister en derecho notarial y registral, cuyo objetivo fue establecer como el uso de las tecnologías de información y comunicación garantiza la seguridad jurídica y contribuye a la función notarial en el Perú. Para lograr el objetivo se utilizó el enfoque cualitativo, el método analítico y descriptivo, cuya conclusión fue que el uso de los sistemas tecnológicos ayuda a extender la transparencia de la seguridad jurídica en sede notarial dado que fomenta la comunicación oportuna para los ciudadanos, como por ejemplo tenemos el sistema de intermediación digital, que permite a los notarios presentar de forma electrónica instrumentos protocolares, también el uso del sistema de verificación biométrica, alerta registral entre otros.

1.2 MARCO TEÓRICO

- Definición de fe publica

Calmet (2004) define a la fe publica como: “Confianza, veracidad, atribuida a diversos funcionarios (notarios, secretarios judiciales, cónsules...), sobre hechos, actos y contratos en los que interviene” (p.125)

Becerra (2008) indica que la fe pública es aquella manifestación del Estado público que delega a ciertos funcionarios, estando ellos en posesión de sus cargos, tienen la potestad de otorgar autenticidad y fuerza legal a los instrumentos que autorizan.”(p.102)

Miraglia (2012) señala, “La fe pública forma una versión autentica de legalidad que es impuesta por la ley dando crédito a la afirmación de hechos presenciados por funcionarios o autoridad facultada” (p.83)

Pérez (2015) manifiesta que: “La fe pública es aquella potestad que tienen ciertos funcionarios públicos, la cual es potestad de la ley, con el objeto de presenciar y representar en los documentos hechos evidentes que en expresión documental se presumen verdaderos o auténticos” (p.30)

De lo expresado se refiere a que el Estado otorgo dicha función para que pueda ser desempeñada por personas letradas y recojan o plasmen la manifestación de voluntad de los particulares en documentos de los hechos reales con presunción de veracidad.

Podemos acotar también que la fe pública es otorgada por los notarios, cónsules, jueces, entre otros, puesto que su veracidad se sustenta en los hechos, actos u contratos realizados ante ellos, lo que expresa que el escenario de estudio de la institución jurídica es bastante extensa, el ámbito que desarrolla la fe pública es sobre los agentes que la enuncian, se fundamenta esencialmente en la necesidad de imponer el hecho jurídico que surge del hecho social en forma convincente por su bondad y verdad exclusiva.

Tipos de fe publica

a) Fe publica notarial

Gonzales (2015) Sostiene que: “La fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica” (p.275)

Verdejo (2005) fundamenta que: “La fe pública notarial surge por la necesidad de certidumbre que deben tener los actos de los particulares, a fin de que el estado pueda garantizarlos contra cualquier violación frente a terceros” (p.125)

Decreto Legislativo 1049 artículo 24, encontramos que la fe pública, la producen los instrumentos públicos otorgados con arreglo a lo dispuesto en la ley y producen fe aquellos que autoriza el notario utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales conforme a ley. (p.8)

Podemos concluir que este tipo de fe, es la otorgada exclusivamente a los notarios por delegación del Estado de conformidad al artículo 2 del decreto legislativo N°1049 donde instaura que el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos como por ejemplo el otorgamiento de Poderes, Testamentos, compra ventas, donaciones, entre otros que ante él se celebren, así como la autorización de traslados de los instrumentos públicos protocolares.

El ejercicio del notario dentro del sistema jurídico peruano se ha sostenido como la primordial imagen de autenticación de todo documento de orden legal y fuera de él.

Vale acotar que la fe pública notarial dentro de las funciones que tiene el notario destaca la función preventiva lo que es muy importante en la necesidad de la sociedad, para ello podemos mencionar que puede darse la buena fe pública, la que definimos a continuación:

Buena fe pública notarial, según Pérez (2015) considera que para la teoría general del derecho el otorgamiento de fe pública otorgada por

el notario, rige un fundamento legal de garantía de veracidad, donde cuyos contratos y demás negocios jurídicos instrumentados gozan del privilegio de la legalidad el cual siempre el notario es auténtico.

Burgos (1994) señala que: “La fe pública notarial es la facultad de originar convicción a las actuaciones, hechos y actos jurídicos, fortaleciendo con una presunción de verdad por medio de la realidad conferida en los documentos que los prueban” (p.21)

b) Fe Pública Administrativa

Adame (2015) señala que la fe pública administrativa, es la facultad atribuida al poder ejecutivo, es ejercida por las secretarías del estado, y que por práctica legislativa se les confiere normalmente a los oficiales mayores de cada una de ellas (p.36)

Por otro lado la ley 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General) describe que este tipo de fe, es la que ejercen los funcionarios públicos, dentro de las funciones de los fedatarios de las instituciones públicas, es la de expedir copias certificadas de las hojas de los expedientes administrativos que ante ellos se tramiten.

Asimismo la Ley 26979 (Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva) literal f artículo 5 establece que la función del Auxiliar Coactivo es ayudar al Ejecutor Coactivo, otorgándole las facultades pertinentes para realizar las funciones inherentes a su desarrollo.

c) Fe Pública Registral

Cárdenas (2010) define que la fe pública registral es otorgada por los Registradores Públicos, cuando expiden copias literales del acervo registral, esto es cuanto a la publicidad formal (p.53)

Por otro lado el reglamento general de los registros públicos del 2001, en su artículo II-primer párrafo, establece que el Registro es Público; la cual avala que todo usuario tenga acceso a la información contenida en dicho archivo, y en general la documentación pertinente del archivo registral.

Cabe recalcar que el objetivo de la fe pública registral no solo es mantener que el registro sea correcto sino también que es integro el cual se puede confiar en las declaraciones siendo incontrovertibles e indubitables en beneficio a la sociedad.

Podemos considerar que **la buena fe pública registral**, es un principio vigente en todos los sistemas contractuales, como lo expresa Gonzales (2015) se da la presunción legal de buena fe para el tercer adquirente que registro el acto a su favor, dado que el registro se presume que es verdadero admitiéndose prueba en contrario.

La buena fe registral, consiste en la fase intelectual de honestidad, de certeza respecto a la veracidad o precisión de un hecho y acto que genera un asiento registral.

d) Fe publica consular

Adame (2015) acota que este tipo de fe es atribuida a los cónsules en determinados casos descritos por la ley, estos ejercen fe pública en ausencia o en reemplazo de los notarios.

En nuestro código civil, artículo 721 describe que este tipo de fe, es brindada por los funcionarios consulares, el cual describe algunos supuestos para otorgar instrumentos públicos como por ejemplo testamentos, otorgamiento de poderes, donde el cónsul ejerce la función del notario público.

e) Fe publica judicial

Rodríguez (2005) define que: La fe pública judicial es el ejercicio atribuido al juzgador, el cual es garantizado por el secretario, siendo una persona justa que interviene en los actos judiciales para dar fe de todas las acciones procedentes de los juzgados o tribunales, poniendo con su firma un sello de credibilidad (p.292)

Asimismo Adame (2015) expresa que: La fe pública judicial es la que consagran los especialistas judiciales para dar seguridad jurídica, esta fe es otorgada tanto al interior como en el exterior del juzgado mediante expedición de copias certificadas y al realizar diligencias diversas (p.35)

El TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial artículo 266 numeral 13 describe que son deberes y facultades genéricas de los Secretarios del Juzgado remitir copias certificadas, previa orden judicial, asimismo el artículo 233° hace mención que los Jueces de Paz tienen ejercen funciones notariales.

- Definición de notario

El Artículo 2° del Decreto Legislativo 1049, señala que:

El notario es el experto del derecho que está acreditado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, formalizando la voluntad de las partes ciñendo el acuerdo en un instrumento público. Dándoles autenticidad, conservando el archivo en su acervo notarial, expide traslados notariales, también su ejercicio comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia (p.2)

Por otro lado el artículo 4° del Reglamento de la ley del notariado señale que:

El notario es el profesional del derecho facultado por el Estado, lo que le permite recibir y dar forma a la voluntad de las partes otorgantes, redacta los instrumentos adecuados a ese fin. Otorgándoles seguridad jurídica, por otro lado el notario no es un funcionario público. (p.1)

- Principios Deontológicos del Notario

a) Principio de autoría

Según Torres (2011) El notario 'es el autor' de los instrumentos que redacta y a los que da autenticidad; el autor 'único' del documento notarial. (p.22)

La autoría del notario constituye por tanto el fundamento de toda la eficacia del documento notarial, (Declaración de Madrid, de los Notariados de la Unión Europea, 1990)

"Puede considerarse al notario autor de la manifestación de las partes, ya que mediante él, es el medio por el que se exteriorizan las voluntades expresadas de los otorgantes, hasta el punto que se perfeccione el documento con su autorización."

b) Principio de la autenticidad del documento

Según Torres (2011) En esta etapa el notario garantiza lo expresado de la voluntad de los individuos mediante documento que dota de seguridad, por ello dicho instrumento tiene presunción de veracidad, firmeza y credibilidad el cual se muestra como prueba para coaccionar la imposición (p.23)

Por otro lado refiere el mismo autor que el notario debe proceder de acuerdo a ley, calificando la capacidad e identidad de los otorgantes donde haya sido libre y voluntaria su expresión.

c) Principio de inmediatez

Según Torres (2011) Consiste en la inmediata presencia del notario frente a hechos u actos que se lleven a cabo ante él, para luego dichos acontecimientos se formalicen en actas u documentos que el notario haya constatado (p.24)

Este principio es de forma personalísima, el cual no es delegable, dado que el usuario contrata al notario como profesional del derecho para certificar y garantizar el hecho u acto celebrado entre los particulares.

d) Principio del protocolo

Según Torres (2011) Considerado uno de los principales principios, ya que mediante el protocolo se lleva el orden de los registros protocolares, el cual consiste en las escrituras públicas, actas protocolares, asuntos no contenciosos, llevado de forma cronológica y numérica debidamente sellado y rubricado y conservándose muy celosamente en el despacho notarial (p.24)

Este principio obedece el archivar los documentos de su protocolo notarial, en un lugar tangible de tal forma que no pueda ser sujeto de sustracción o apropiación ilícita, en consecuencia debe asegurarse de su permanencia para los interesados que deseen solicitar documentos relacionados a los actos celebrados.

e) Principio de secreto profesional:

Según Torres (2011) Este principio consiste al secreto profesional, el notario no tiene que dar cuenta de la existencia de los instrumentos protocolares, a no ser

que pida información alguna de las partes intervinientes o persona con interés jurídico mediante documento probatorio (25)

Este principio está reconocido en el artículo 10 numeral 3 del Reglamento del Decreto Legislativo 1049 el cual establece que es obligación del Notario el guardar el secreto profesional, en relación a las personas que acuden a realizar su trámite en el despacho notarial. Es un derecho que invoca a las autoridades ante la orden o petición de hacer declaraciones de cualquier naturaleza que afecte el secreto.

f) Principio de la imparcialidad

Según Torres (2011) El Notario se caracteriza por ser una persona capaz que decide de forma objetiva frente a un hecho u acto, eso conlleva que al momento de extender una escritura no puede favorecer a ninguna de las partes, por el contrario este debe buscar un equilibrio respecto a los intereses que cada individuo tiene en relación al acto a celebrar (p.25)

El notario ejerce este principio de forma imparcial, otorgándole a ambas partes igualdad de atención e información, buscando equilibrio respecto a los intereses de cada una de las intervinientes en cualquier acto a celebrarse.

g) Principio Preventivo

Según Torres (2011) La función de este principio la realiza el notario brindando asesoramiento para prevenir controversias o pleitos sociales, actuando de forma imparcial y profesional a aquellas personas que soliciten el servicio notarial, puesto que el otorga convicción y autenticidad a los contratos que ante él se celebren, brindando protección a los derechos adquiridos, mediante este principio el notario evita futuros o posibles conflictos frente a la sociedad (p.26)

Con este principio se busca evitar futuros conflictos u litigios devenidos del acuerdo de las partes, es por ello que la actuación del Notario es mediar los conflictos sociales y verificar los requisitos legales para concretar el negocio jurídico.

Cabe mencionar también que los notarios están obligados a filtrar las diplomacias contractuales respecto al instrumento que se proponen otorgar, a

certificar de que el objeto buscado por ellos es conforme a las disposiciones legales e instruir a los otorgantes respecto a los efectos legales del instrumento en cuestión.

h) Principio de Legalidad

Según Torres (2011) El notario debe proceder constantemente acorde a las leyes, fundamentando la actuación en la ley de la materia. Este principio restringe la acción del notario ya que el plasma la manifestación de voluntad de los contratantes conforme lo establece la ley, instruyendo a las partes con carácter de legalidad (p.26)

El notario debe actuar inmerso al decreto legislativo 1049, a la constitución política y a todas las normas de carácter civil, mercantil, fiscal, y demás leyes que requieran ser aplicadas en el acto notarial a realizarse, como profesional que es en derecho, y cuando trasgreda la moral y las buenas costumbres.

- Fases del ejercicio notarial

a) Fase asesora. Según Meléndez (2009) es la primera función que realiza el notario el cual recoge e interpreta la voluntad de los usuarios, quienes a título personal eligen y peticionan su servicio como conocedor del derecho (p.39)

Podemos acotar que, el notario orienta a las partes contratantes sobre el acto a celebrarse, convirtiéndose en el oyente para luego aconsejarlos e instruirlos de los beneficios y desventajas sobre el negocio a realizar, para así tomar la decisión y las debidas medidas de protección.

b) Fase legitimadora. Para Chavarría (2007) El notario está en el deber de legitimar los actos para que surtan efectos jurídicos, para lo cual debe verificar las identidades de las personas quienes van a participar (p.5)

El notario desarrolla esta fase mediante la verificación de identidad de las partes quienes dicen ser, para ello debe recurrir al sistema de identificación del RENIEC de igual forma en caso de representación verificar que cuenten con los poderes vigentes y suficientes para ejercer dicha representación.

c) Fase autenticadora. Según Meléndez (2009) Esta función se realiza toda vez que el notario asesorado y legitimado la voluntad de las partes, otorgando fe pública a aquellas actuaciones actos u hechos jurídicos celebrados ante él, para luego elaborar el instrumento público (p.43)

De lo expresado concluimos que, el notario realiza toda una evaluación para encuadrar la expresión de voluntades de los otorgantes de acuerdo al negocio jurídico que acoge la ley, plasmándolo en un documento denominado instrumento público notarial, el cual brinda certeza y seguridad.

d) Fase preventiva. Según Meléndez (2009) El notario al momento del conversatorio debe proveer la buena intención de las partes para llevar a cabo el negocio contractual, para ello debe dar el paso de seguridad para luego elaborar el instrumento público, evitando controversias y futuros litigios (p.44)

Esta fase es muy importante dado que el notario entrevista a los interesados dejándoles en claro las consecuencias y ventajas que va tener su contrato, anticipando la función resolutoria de conflictos ante un proceso judicial que pudiera devenir del acto jurídico.

- El documento notarial como dotado de fe publica

Lora (2016) expresa que “El documento notarial está dotado de fe pública o de autenticidad cuando esté autorizado con arreglo a las leyes. (p.82)

Cabe mencionar que la autenticidad del documento deviene del ordenamiento jurídico donde le enviste al notario la facultad de verificar y autenticar para que surta efectos jurídicos ante la sociedad.

También se debe precisar que la autenticidad de la autoría ampara la coincidencia entre el individuo compareciente en el documento y entre el autor real.

- Instrumentos Públicos Protocolares

En el Decreto Legislativo 1049 en su artículo 25 establece que los instrumentos públicos protocolares son las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario añade al protocolo notarial; es por ello que el notario está en la obligación de conservar y expedir los traslados que la ley determina.

Estos instrumentos protocolares se materializan en un documento especial con todas los lineamientos de seguridad que son expedidos por el Colegio de Notarios, el cual solo pueden ser solicitados con previa autorización presentada por cada Notario de acuerdo a su despacho notarial.

Cabe mencionar que estos instrumentos se conforman por registros como por ejemplo tenemos el registro de escrituras públicas, de garantías mobiliarias, actas vehiculares, entre otros, siendo documentos muy importantes el cual se mantienen bajo custodia notarial por contener el hecho u acto celebrado entre los otorgantes.

- Instrumentos Privados

Según Gonzales (2015). El instrumento privado es aquel que ha sido suscrito sin la participación de notario o de otra persona legítimamente autorizada o por personas públicas (p.38)

Estos instrumentos son los documentos suscritos por los particulares, lo cual carecen de seguridad jurídica, pero aun así estos documentos permiten la eventualidad de inscripción de determinados asientos registrales, pues para que se concrete la inscripción se requiere de la presentación de documento original con legalización de firmas de quienes la suscriben emitida por notario público u cualquier funcionario que se encuentre establecido por ley.

- Requisitos para la formalidad de instrumentos públicos notariales

Estos requisitos se encuentran en los artículos 23 y ss. del Decreto Legislativo 1049, dicha norma expresa que los documentos públicos notariales deben ser extendidos de forma legible, escrita o usando cualquier medio de impresión que asegure su estabilidad.

Asimismo no se admite dejar espacios en blanco, siendo estos llenados con una línea doble que no permita agregar algún otro dato, cabe señalar que no se obliga llenar los espacios en blanco únicamente cuando se trate de documentos insertos o escaneado, siendo ello responsabilidad del notario querer realizarlo.

Esto implica que el notario es responsable de lo plasmado en los instrumentos que el extiende, por lo cual el llenado de espacios en blanco da la seguridad de que no se agregue información cuando esté cerrado el instrumento.

- Escritura Pública

El Artículo 51 del Decreto Legislativo 1049 define: La Escritura Pública es todo documento principal anexo al protocolo notarial, autorizado por el notario el cual contiene uno o más actos jurídicos (p.12)

Por otro lado Savransky (2010) define que: es el instrumento público por excelencia. Edifica la especie más importante dentro del género del instrumento público” (p.789)

Podemos determinar que la escritura pública es un escrito que contiene un determinado hecho u acto debidamente suscrito por los contratantes y firmado por el notario, dotado de fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó.

La escritura pública se fracciona en tres segmentos: introducción, cuerpo y conclusión: en la introducción, el notario identifica a las partes comparecientes mediante sus generales de ley, en el cuerpo, se expresa la manifestación de voluntad del acto a contratar y en la conclusión, el notario precisa y recoge la ratificación de lo expresado por los contratantes, consignando en el instrumento la suscripción de los contratantes y del notario.

- Minuta

El artículo 57 del Decreto Legislativo 1049 señala que, la minuta es parte primordial de la escritura pública dado que en ella consta la manifestación de voluntades de los comparecientes, la cual debe estar suscrita por abogado para luego ser insertada de forma literal.

Para Villanueva (2012) la minuta es un documento que contiene el contrato de las partes, conexas a las relaciones de sustancia y de prueba, se usa de forma habitual para obtener un documento protocolar otorgado por el notario dotado de fe pública (p.49)

De lo antes señalado puedo acotar que es un Instrumento que genera la escritura pública debidamente autorizada por abogado, pero no siempre se requiere dicho instrumento ya que hay Excepciones, la minuta es un documento privado redactado entre las partes el cual contiene el acto o contrato para luego ser formalizado por escritura pública.

La inexigencia de la minuta está plasmada en el artículo 58 del Decreto Ley 1049, donde por ejemplo el acto de reconocimiento de hijos se puede realizar por escritura pública.

- Jurisprudencia

Resolución Ministerial N° 0156-2017-JUS

La presente resolución fue emitida por el Ministerio de Justicia con fecha 27 de junio del 2017, donde RESUELVE: **Primero**; cancelar el título de Notario Público del Distrito de La Oroya, Provincia de Yauli, Distrito Notarial de Junín, otorgado al señor OCTAVIO GALVARINO DELGADO GUZMÁN, por la causal de sanción de destitución impuesta en procedimiento disciplinario. **Segundo**; Remitir copia de la presente Resolución al Consejo del Notariado y al Colegio de Notarios de Junín, para los fines correspondientes.

Antecedentes

En la Resolución del Consejo del Notariado N° 065-2014-JUS/CN, podemos apreciar que la señora ITALA LILY SUMARRIVA VALENZUELA, mediante escrito de fecha 27 de Junio del 2013, interpuso queja contra el Notario OCTAVIO GALVARINO DELGADO GUZMÁN, dado que este se negó a exhibir la escritura pública que genero el Kardex N° 3296, la que contiene un acto fraudulento de formalización de compra venta, afirmando la denunciante que, las firmas puestas en dicha escritura no pertenece a su hermana ni a los funcionarios del banco Scotiabank, actos delictivos generados en dicho oficio notarial.

Por otro lado, mediante Oficio N°1980-2013-JUS/CN, la Secretaria Técnica del Consejo del Notariado remitió al Colegio de Notarios de Junín el escrito presentado por doña ITALA LILY SUMARRIVA VALENZUELA, donde la DIRINCRI después de realizar las investigaciones da como resultado que las firmas puestas en la Escritura Pública N° 2558, atribuidas a doña Edith Marianela Sumarriva Valenzuela, propietaria del inmueble transferido y de dos funcionarios del banco Scotiabank, provienen de distinto puño grafico de su titular, asimismo se comprobó que las impresiones dactilares de las personas intervinientes presentan características de reproducciones digitalizadas, así como los documentos de identidad que presentaron fueron emitidos con fecha posterior a la formalización de la escritura pública.

Por su parte el Tribunal de Honor del Colegio de Notario de Junín mediante Resolución N° 03-2013 de fecha 11 de octubre del 2013, dispuso la apertura del procedimiento disciplinario contra el notario OCTAVIO GALVARIN DELGADO GUZMAN, a consecuencia de los hechos expuestos en la queja, esto es con respecto a la negativa del notario a exhibir los instrumentos que obran en su protocolo notarial y por las irregularidades respecto a la transferencia del inmueble ubicado en la Av. El Incario de la Urb. El Derby de Monterrico, distrito de Surco, provincia y departamento de Lima, en virtud a la escritura pública celebrada ante el mencionado notario, las cuales están relacionadas sustancialmente a la falsificación de firmas de los intervinientes, entre otros.

Después de analizar los antecedentes descritos puedo concluir que el notario ha vulnerado su ética profesional, trasgrediendo el perjuicio del **derecho de propiedad** de doña EDITH MARIANELA SUMARRIVA VALENZUELA y en general el **principio de seguridad jurídica**, asimismo incumplió lo dispuesto por el artículo 55° de la ley del notariado 1049 que dispone lo siguiente:

“El notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado”.

Es obligación del notario acceder a la base de datos del Registro Nacional de identificación y Estado Civil-RENIEC-en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en línea, para la verificación de la identidad de los intervinientes mediante la verificación de las imágenes, datos y/o la identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares. Cuando el notario lo juzgue conveniente exigirá otros documentos y/o intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

El notario que diere fe de identidad de alguno de los otorgantes, inducido a error por la actuación maliciosa de los mismo o de otras personas, no incurrirá en responsabilidad”

Por lo que dicho incumplimiento no se ajusta al último párrafo del citado artículo, por cuanto el notario debió recurrir a la plataforma del RENIEC y corroborar la falsedad de los DNI presentados.

Por otro lado el notario incumplió lo dispuesto en el inciso j del artículo 16° del Decreto Legislativo N°1049, dispone que el notario debe “orientar su accionar profesional y personal de acuerdo a los principios de veracidad, honorabilidad, objetividad, imparcialidad, diligencia, respeto a la dignidad de los derechos de las personas, la constitución y las leyes.”

- Doctrina

El gran jurista **Gimenez (1944)** opina que, la evolución del documento notarial dotada de fe pública adquiere una fuerza probatoria decisiva, esta tendencia tardó en imponerse, comenzó en Roma donde se evitó la imperfección del juez, donde se multiplicaban las disposiciones sobre lo que se quería probar y el valor relativo de cada prueba, se tuvo preferencia a los documentos privados y se le determinó importancia a las declaraciones de testigos u cualquier ciudadano participe de documento notarial.

Por otro lado **Piccon (2015)** considera que la fe pública jurídicamente admite la efectividad de una realidad estatal, donde la dogma se aplica en el quejoso de que no se llega a ella por un proceso espontáneo, sino en probidad de un imperioso jurídico o imposición que nos exige a tener por determinados hechos o acontecimientos, que no se puede decidir autóctona sobre su objetiva verdad, de los que formamos el ente social.

En su opinión **Gonzales (2015)** señala que la creencia de la fe notarial se acierta en que el sujeto con autoridad de notario ha acreditado claramente los hechos por haber estado presente y haberlos visto, oído y apreciado con sus sentidos.

Para **Torres (2010)**, hablar de fe pública notarial, primero define que es la fe pública, y en su opinión indica que, es cuando la afirmación inserta en un instrumento se tiene por verdadera frente a terceros y la fe pública más conocida es la notarial, pero no es la única, sino que es muy importante en la rama del derecho notarial y que está ligada a los contratos y la seguridad jurídica que se le pueda conceder al ciudadano.

En la opinión de **Couture (2010)** la fe pública es la “calidad genérica que la ley acuerda, libremente de su eficacia probatoria, a determinados documentos notariales, en razón de su honorabilidad propia del escribano que los autoriza”.

- Comparación legislativa de la fe pública notarial

a) Función notarial peruana

De conformidad al artículo 2 de la ley 1049, el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebren, el cual formaliza la voluntad de las partes intervinientes, plasmando la versión en instrumentos donde él otorga legitimidad, conserva el acervo

documental en su oficio notarial y expide traslados a los registros correspondientes.

Entre sus funciones también recae la comprobación de hechos y elaboración de actas protocolares en materias no contenciosas previstas en la presente ley.

El notario es elegido por concurso público de méritos, ante un jurado calificado integrado por un representante del Ministerio de Justicia, dos representantes del Colegio de Notarios de Lima y dos representantes del Colegio de Abogados de Lima, los participantes pasan por una rigurosa evaluación curricular, escrita y oral, a su vez una entrevista personal, examen psicológico grupal e individual.

b) Función Notarial Argentina

El notario es un profesional del derecho que desarrolla su cargo bajo la representación del Estado Argentino otorgando fe de los actos que interviene y autoriza, para ejercer esta función no es suficiente obtener un título universitario y aprobar un examen de idoneidad, pues debe ser investido por el Estado con el cargo de titular o funcionario en un registro notarial.

De conformidad a la ley argentina 9020/78 conceptualiza al notario a la persona que acorde a sus disposiciones este autorizado para intervenir en un registro notarial del lugar.

c) Función Notarial Costa Rica

Para ejercer la función notarial en este País, el Notario cuenta con un Código Notarial, regulado en la Ley N° 7764 con fecha 17 de abril de 1998, donde se establecen sus deberes, responsabilidades, obligaciones y garantías.

En el artículo 2 de la presente ley define al notario como un profesional del derecho con una especialidad en Derecho Notarial y Registral, para ejercer la función notarial.

Además del código notarial cuentan con una ley denominada “Ley del Régimen Privado de Pensiones Complementarias N° 7523, publicada el 7 de julio de 1995.

Esta ley les permite a los notarios depositar una cuota mensual, el cual les servirá como indemnidad por los detrimentos y daños, en el desarrollo de su

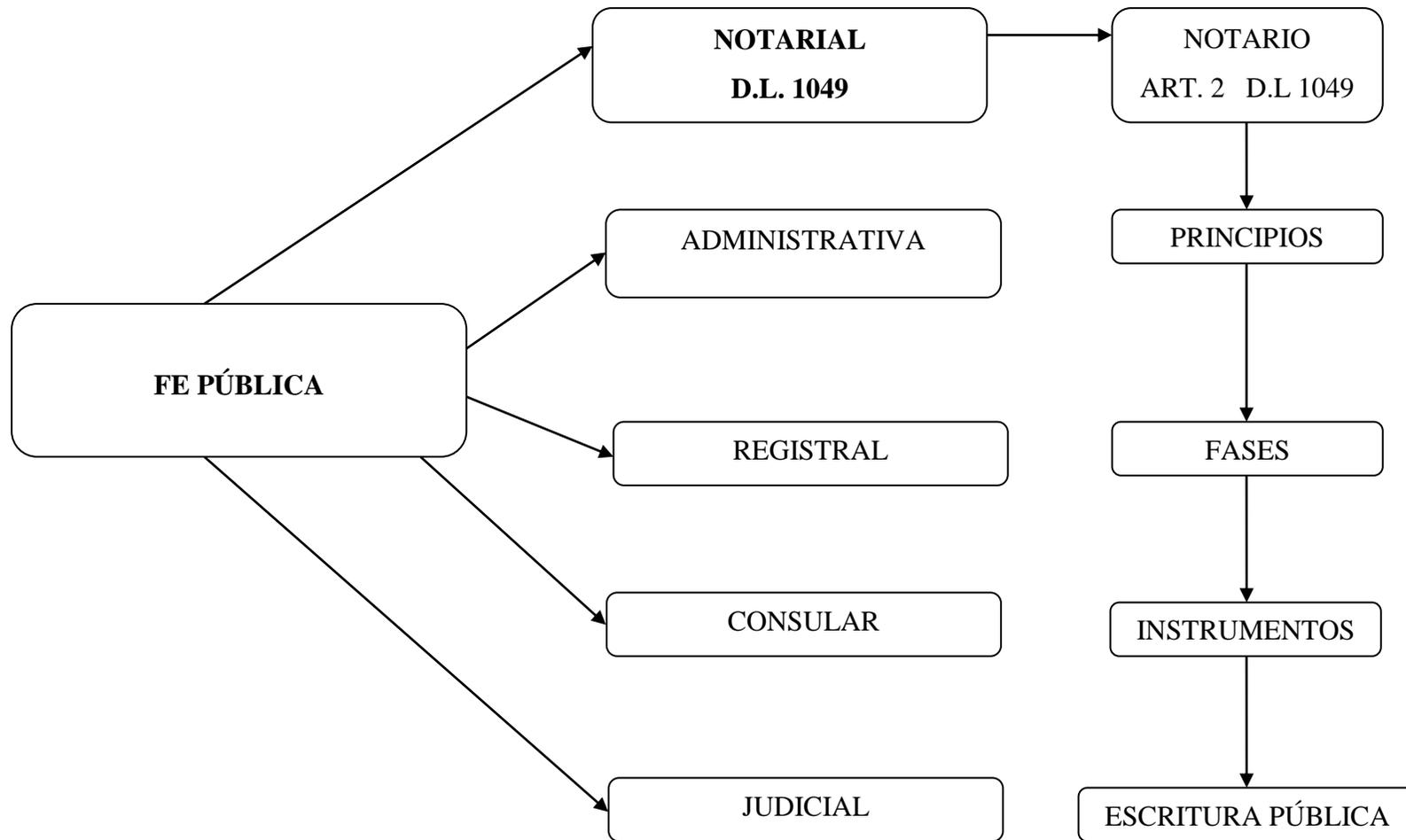
función que pudieran causar a terceros. Esta cuota Revestirá hasta por un máximo de doscientos salarios y cuando el notario cese de su ejercicio notarial, podrá retirar lo aportado al Fondo, además cuando un notario contravenga en responsabilidad civil, no podrá volver a ejercer hasta que cubra el monto pagado por la dirección.

d) Función Notarial Puerto Rico

En la ley 75 de 1987, artículo 4 sección 2002 define al notario: es el profesional del derecho el cual ejerce una función pública, facultado a dar fe y autenticidad a los negocios jurídicos y demás actos extra protocolares que ante él se efectúen, teniendo en cuenta sus leyes especiales.

La fe pública del notario es plena respecto a los hechos que en ejercicio de su función se ejecuten o se evidencien, otorgándole forma, lugar, día y hora de extensión protocolar o extra protocolar.

Categoría 1: Fe Pública Notarial



Seguridad jurídica

Según Pisfil (2017) precisa que “La seguridad jurídica es el soporte imprescindible de la justicia y del orden social, presenta dos caras. Una atiende al aspecto dinámico de toda vida contractual, y la otra cuida de las situaciones estáticas” (p.41)

Amado (2017) Sostiene que: La seguridad jurídica es sobre todo una principal carencia que posee el ser humano el cual sabrá a qué atenerse, es la sección integrante de la pretensión propia y común de toda la sociedad otorgadas mediante manifestaciones de vida cotidiana (p.76)

Malqui (2015) considera que:

La seguridad jurídica puede ser muy genérica, concierne una serie de supuestos que el ordenamiento jurídico debe considerar para ser una finalidad. No es un principio que el ordenamiento constitucional lo haya reconocido expresamente, pero es un fin que se pretende alcanzar a través de principios, reglas y normas que garanticen las relaciones entre las personas, las diversas formas contractuales y los negocios que se celebran diariamente de múltiples maneras. (p.9)

Rubio (2006) señala que, la seguridad jurídica es poder presagiar la dirección de los seres humanos y del poder a partir de lo que manda el Derecho. Puede ser que las personas discutan con esas conductas, pero cuando tienen seguridad jurídica saben cuáles son las que predetermina el Derecho. Esto permite organizar la propia vida y sus situaciones de manera jurídicamente correcta (p.3)

Perez (2015) sostiene que la seguridad jurídica es un valor estrechamente ligado al sistema de las leyes escritas y a las instituciones ordenadas en torno a la constitución, constituye un deseo radicado en la vida anímica del ser humano (p.28)

De lo antes mencionado por los autores puedo concluir que la seguridad jurídica es de vital importancia para el desarrollo de la sociedad ya que es el soporte indispensable de la justicia, es el factor de confianza que genera que la colectividad se pueda defender con toda certeza y seguridad.

Asimismo la seguridad jurídica simboliza una garantía que permite al individuo salvaguardar sus intereses en el momento de contratar frente a terceros, siendo pues la tranquilidad y la confianza que le permite a la sociedad gozar de veracidad en la vida cotidiana.

- Elementos de la seguridad jurídica

Dentro de la protección y estabilidad que ofrece el Estado frente a la sociedad se tienen dos elementos importantes: Certeza y estabilidad.

Perez (2015) define a la **Certeza jurídica**- es la seguridad obtenida de una fuente, ordenamiento jurídico u norma el cual despeja duda e incertidumbre, la certeza simboliza una necesidad de todo individuo que busca protección frente a la sociedad que se encuentra en constante arbitrariedad, de igual forma este elemento exige claridad y sencillez en el contenido de las disposiciones con arreglo a ley, asimismo otorga plenitud donde exime los vacíos que pudieran existir en un determinado sistema, este elemento también otorga notoriedad, puesto que el contenido es conocido y público. (p.29)

Por otro lado **Garrido (2009)** define a la **Estabilidad jurídica**:

“Como el elemento que otorga firmeza y duración lo que impide que exista confusión, incomodidad, incertidumbre, desconfianza cotidiana, por los actos de disposición u contratos determinados” (p.52)

En este panorama se puede ver que los elementos de la seguridad jurídica son muy importantes toda vez que permite lograr derechos fundamentales como es la libertad y la propiedad, dado que si no se cumplen con los dos elementos indispensables de la seguridad jurídica el ser humano no podría ejercer su derecho de libre disposición

Por otro lado podemos notar que la permanencia del derecho es un presupuesto básico para generar un clima de confianza en su contenido, donde el individuo se va sentir protegido y seguro.

- Diferencia entre seguridad jurídica y seguridad económica

Lora (2016) indica que para asegurar la eficacia del contrato es la meta final de la seguridad jurídica, la prueba y la validez del contrato no son sino medio y presupuesto de eficacia, lo que le interesa a la seguridad jurídica es que la mutación requerida por las partes y regulada por ellas y por la ley se produzca. (p. 74)

Para ello hace distinción de la seguridad jurídica y la seguridad económica, donde la primera busca la eficacia plena del contrato celebrado, mientras que la otra se ve obligada a lograr una compensación económica indemnizatoria puesto que la pretensión de los contratantes deviene imposible, esta compensación puede proceder de una

obligación indemnizatoria de la cual sea sujeto pasivo del causante o por el Estado o institución pública.

- La seguridad jurídica como principio constitucional

Si bien es cierto en nuestra constitución política no encontramos una definición de seguridad jurídica, pero esta, se encuentra inmersa como cualquier otro principio fundamental y la encontramos en las sentencias del Tribunal constitucional como por ejemplo Expediente N° 0016-2002-AI/TC-Lima: *“La seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside, (...) Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución, aunque se concretiza con meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales”* y lo podemos ver en el artículo 2° inciso 24, párrafo a) y d) de nuestra constitución política.

Como podemos notar que el Tribunal Constitucional no ha consentido que en nuestro sistema constitucional halla inexistencia normativa de la Seguridad Jurídica en el que genere un vacío y por ello, que ha determinado que la seguridad jurídica es un principio aludido al rango constitucional.

- Dimensiones de la seguridad jurídica

Según los tratadistas doctrinarios manifiestan que la seguridad jurídica se desarrolla en dos dimensiones como son: seguridad estática y dinámica, las cuales definiremos a continuación:

- a) **Seguridad jurídica estática**, es aquella dimensión destinada a proteger la titularidad de un derecho adquirido frente a terceros, (Cárdenas, 2010, pg. 53)

Por otro lado Etchegaray (2011) sintetiza que resguarda los derechos adquiridos que provienen de un título.

En el mismo sentido Arcos (2000) señala que la seguridad jurídica estática se localiza basada en la imagen romana consistente en que toda reforma pernicioso del contenido de un derecho subjetivo no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de su titular (p.70)

A su vez Perez (2015) hace relación de la seguridad estática con la actividad notarial en el siguiente sentido, El Notario se convierte en el guardián de la seguridad estática dado que reduce los costos de transacción para lo cual su función es identificar las partes contratantes, plena seguridad documental y determinar buena fe.

- b) Seguridad jurídica dinámica,** Arcos (2000) señala que, toda alteración propicia las crónicas personales de un sujeto, no puede ser estropeada por hechos que ignore o desconozca (p.68)

Por otro lado Avila (2012) señala que, la publicidad registral surge como protección para socorrer con la seguridad dinámica, estando al alcance de cualquier interesado la información jurídica que contiene el registro predial, y su libre disponibilidad de la solicitud de certificados, gravámenes, cargas u cualquier información sobre el bien.(p.51).

De lo expuesto puedo argumentar que si bien es cierto que la seguridad dinámica la otorga el sistema registral, dado que el adquirente legal genera riqueza, el cual todas las transferencias jurídicas deben ser presentadas al sistema para proteger su derecho adquirido.

- La seguridad jurídica en la contratación

El jurista Lora (2016) describe que “La seguridad jurídica del contrato, abarca tres aspectos distintos: de prueba, validez y eficacia. (p.73)

Esto nos da a entender que en el momento de contratar se tiene que demostrar la forma en la que se realizó el contrato anterior, el cual se puede demostrar de forma certera, asimismo se tiene que verificar la validez mediante los medios más adecuados y que este ajuste a ley, de igual forma verificar que estos contratos produzcan los efectos pretendidos por los contratantes y frente a terceras personas.

- Origen del Concepto de Contrato

Paricio (2009) señala que, la palabra contrato deriva del vocablo latín **cum y traho**, que significa relación de una base de un acuerdo o convención, en la época primitiva el contrato se daba por el solo acuerdo de voluntades y no era un contrato donde se ceñía obligaciones,

dado que el solo hecho de acuerdo consensual por sí sola no generaba obligaciones validas menos eficaces.

En Roma tuvo gran importancia la diferencia entre convención y contrato, donde la convención era un acuerdo de voluntades sin generar vínculo obligatorio y el contrato si generaba un vínculo obligatorio dado que va acompañada de una forma requerida por el derecho o causa reconocida eficaz.

- Concepto Doctrinario de Contrato

En el artículo 1351 de nuestro Código Civil lo define: “Es el convenio de dos o más personas para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

Como podemos observar el contrato genera obligaciones entre particulares el cual se perfecciona con el consentimiento de las partes, quedando expresado textualmente en el artículo 1352 del código civil peruano: “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”.

De lo expuesto podemos comprender que el contrato se realiza mediante la voluntad de dos o más personas que pueden contratar y perfeccionar una propuesta o aceptación de un acto o hecho con su consentimiento.

- Definición de acto jurídico

Barandiarán (1997) manifiesta que “El acto jurídico es una especie dentro del hecho jurídico (...) descarta la involuntariedad y la ilicitud. El acto jurídico es el hecho jurídico de carácter voluntario y lícito en el cual existe una declaración de voluntad” (p.6)

Por otro lado Gonzales (2017) define: Los sucesos legales son hechos jurídicos voluntarios, puesto que no prima la libertad privada siendo la diferencia con el negocio jurídico. Debemos aclarar que el acto jurídico se encuentra regulado en la ley (reconocimiento de hijo, adopción), por lo cual el agente tiene que cumplir con los requisitos establecidos en ella, mas no podrá realizar ningún aporte, ya que la manifestación de voluntad solo se presentará al aceptar los lineamientos establecidos en la ley (p.18)

Para reforzar, el artículo 140° el código civil define “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su

validez se requiere: 1.- Agente capaz 2.- Objeto física y jurídicamente posible 3.- Fin lícito 4.- Observación de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”

Como podemos observar el acto jurídico es una manifestación de voluntad entre las partes con capacidad de discernimiento, donde ellos expresan de forma libre y voluntaria el querer contratar de acuerdo a sus intereses y posibilidades que la ley lo permite, teniendo como consecuencia producir efectos jurídicos de derecho.

- Elementos del acto jurídico

Orrego (2015) distingue tres clases de elementos que pueden concurrir en los actos jurídicos: a) Elementos o cosas que son esenciales; b) Elementos o cosas de la naturaleza; y c) Elementos o cosas accidentales.

a) Elementos esenciales, Son aquellos elementos que sin ellos el acto jurídico no produce efecto alguno o decae en otro acto distinto, por lo que no nace el acto jurídico si faltan estos elementos, entre los elementos tenemos: Agente capaz, objeto físico y jurídicamente posible, fin lícito y Observación de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

a.1 Agente capaz, es el sujeto que dota de capacidad de goce y capacidad de ejercicio, el código civil hace la diferencia en sus artículos 3 y 42.

a.2 objeto físico y jurídicamente posible, consiste que el acto a realizar debe tener un objeto físico existente y que este normado por la ley, ya que mediante el acto contractual va crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones o derechos consistente en una cosa o hecho material.

El artículo 219° del Código Civil Peruano inciso 3 distingue que el objeto tiene que ser determinable, lo que conlleva a que el objeto tenga tres requisitos de validez: Posibilidad Física, posibilidad Jurídica y determinable.

a.3 Fin lícito, Reside en la alineación de la declaración de voluntad para que debido a la naturaleza jurídica, se dirija directa y reflexivamente a la producción de efectos jurídicos, siendo la licitud la conformidad con los valores jurídicos, como el de la justicia.

a.4 Observación de la forma prescrita bajo sanción de nulidad, mediante la forma se objetiva la voluntad que se propone, reserva la sanción de nulidad como atribución exclusiva de la ley.

b) Elementos por naturaleza

Son aquellos que pertenecen a un acto jurídico, sin requerir de una cláusula especial, están señalados en la ley. Puesto que las partes pueden excluir estos elementos, pactando de forma expresa. Como por ejemplos en el acto de: delegación en el mandato; en el mismo contrato, la remuneración u honorario a que tiene derecho el mandatario; la condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales, entre otros.

c) Elementos accidentales

Es un hecho natural o humano pero incierto, establecido por la voluntad del agente, se puede agregar en una clausula especial, los elementos accidentales no son requisitos del acto jurídico, sino de su eficacia, dado que a ellos puede subordinarse la producción de los efectos del acto jurídico.

- Formalidad legal del acto jurídico

El artículo 144 del Código Civil Peruano, desprende dos tipos de forma del acto jurídico, ad solemnitatem y la forma ad probationem (forma probatoria y forma solemne) pasaremos a definir cada una de ellas.

a) Forma ad solemnitatem, es requisito constitutivo del acto jurídico, es una forma esencial: ad esentiam, establecida por la ley como forma sancionadora de inobservancia de nulidad de un acto, el acto jurídico es nulo cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad, son aquellas que requieren una clase de negocios jurídicos para su existencia o nacimiento, por lo que los actos tienen que ser celebrados bajo la formalidad legal.

b) Forma ad probationem, no es requisito de validez del acto jurídico; se puede excluir de ella ya que no afecta a la validez y eficacia del acto, Si la ley señala una forma sin castigar su contravención con la nulidad del acto estamos hablando de una forma probatoria, esta formalidad es utilizada para verificar la subsistencia de un negocio de manera indiscutible, ya que radica en probar mediante instrumento público o privado la voluntad de las partes.

La función fundamental de esta forma es facilitar la prueba de forma documental tanto de la existencia del contrato como del contenido de la declaración de voluntad.

- Clases de actos jurídicos

En base a los contratos regulados en nuestro código civil pasamos a clasificar los actos para contratar por la cantidad de voluntades y bajo el contexto de clasificación del acto jurídico según Torres (2001):

a) actos unilaterales y bilaterales.

- **Los actos unilaterales**, son aquellos que para celebrar el acto solo se requiere de la declaración o expresión de voluntad de un solo contratante, de allí tenemos a los poderes, levantamiento de hipoteca, testamento, reconocimiento de paternidad.

- **Los actos bilaterales**, son aquellos actos que para perfeccionarse se necesita de la declaración de voluntad de dos o más partes contratantes, entre los actos tenemos a la: compraventa, alquiler, matrimonio, donación, hipoteca, etc.

b) Los actos gratuitos u onerosos

- **Actos gratuitos**, llamados también actos no lucrativos, son aquellos que la obligación la tiene una sola parte beneficiando a la otra, constituyéndose en un propósito de liberalidad. Ejemplo la donación y anticipo de herencia.

- **Actos onerosos**, son aquellos actos en el cual se benefician ambas partes, otorgándose prestaciones recíprocas mediante una cosa y un pago. Ejemplo: compraventa.

c) los actos nominados e innominados

- **Actos nominados**, son aquellos actos que reciben un nombre específico establecido por la ley, vale decir que estamos hablando de un acto jurídico nominado que se distingue por una nomenclatura, ejemplo: el contrato de la permuta es un acto jurídico nominado porque está regulado en el Código Civil en su artículo 1602°.

- **Actos innominados**, son aquellos actos que no se encuentran codificados en nuestro ordenamiento jurídico, pero son celebrados de acuerdo a la declaración de voluntad de las partes, puesto que no son prohibidos siempre y cuando no violenten las normas y las buenas costumbres, ejemplo: franquicia, corretaje, joint venture, etc.

d) **Actos intervivos y Mortis causa**

- **Actos intervivos**, son aquellos actos que se realizan en la existencia de las personas, el cual surte efectos en la condición de las mismas, ejemplo: el matrimonio, derecho al nombre.

- **Actos mortis causa**, en esta acto surte efecto al fallecimiento de la persona, es decir después de otorgar su manifestación de voluntad, estando supeditado al acaecimiento de determinado hecho jurídico. Ejemplo: el testamento, transmisión sucesoria.

- **Manifestación de voluntad**

Para poder definir veamos cómo se forma la manifestación de voluntad para un determinado acto jurídico, para ello tenemos tres fases.

a) **Discernimiento**, es la capacidad inherente a cada individuo para poder percibir e identificar las cosas u actos que puedan darse dentro de su alcance o de acuerdo a la naturaleza.

b) **Intención**, designio voluntario de efectuar el acto y producir sus efectos, también podemos decir que es la situación del discernimiento, que admite al individuo tomar conocimiento del acto que está celebrando.

c) **La libertad**, es la naturalidad de la disposición de suscribir el contrato jurídico, dándose así la facultad de elección como resultado del querer contratar.

- **Definición de la manifestación de voluntad**

De la lectura del artículo 141 del Código Civil se entiende que: la manifestación de voluntad puede darse de dos maneras, las cuales son expresa o tácita, y refiere que será expresa cuando esta se dé por cualquier medio, los cuales pueden ser oral, escrita o por cualquier otro medio de forma directa, así como también mecánico, electrónico manual

u análogo, asimismo será una manifestación tácita que se deduzca de forma indubitable de una cualidad o también de alguna circunstancia que revele su presencia y no se puede considerar manifestación tácita cuando la ley lo declare misma exija una declaración expresa o el agente formula reserva o declaración en contrario.

Al Respecto Romero (2003) aporta: “De aquí fluye que la voluntad por sí sola no constituye más que un simple hecho psicológico que no puede comprobarse, por pertenecer a la interioridad del ser humano. Asimismo se puede decir de la manifestación considerada aisladamente, ya que no interesa si una persona ha efectuado algo, sino si lo ha hecho o dicho voluntariamente”

De lo antes expresado podemos concluir que la manifestación de voluntad es la confidencia de la voluntad real o interna del individuo donde predomina el discernimiento en un hecho psicológico, pudiendo ser esta manifestación expresa o tácita donde surte efectos ante terceros.

- Concepto de negocio jurídico

Gonzales (2017) define: El negocio jurídico es un acto donde prima la autonomía de la voluntad, pero en el ámbito privado. Los agentes intervinientes o las partes son quienes van a establecer las pautas bajo las cuales quieren crear, modificar o extinguir alguna relación jurídica (contrato) a este negocio jurídico, al cual el derecho le otorgará efectos jurídicos (p.18)

Asimismo Roque (2009) considera que:

El negocio jurídico es la declaración o acuerdo de voluntades, con que los particulares se proponen a conseguir un resultado que el derecho estima digno de su especial tutela, sea en base solo a dicha declaración o acuerdo, sea completado con otros hechos o actos (p.61)

De lo antes referido se entiende que en el negocio jurídico prima la voluntad de las partes, puesto que ellos establecen el acuerdo, mientras que en el acto jurídico lo que prima es lo que prescribe la ley, siendo que el negocio jurídico es convencional de acuerdo a sus necesidades de las partes contratantes.

- Diferencia entre acto y negocio jurídico

En este contexto Torres (2001) hace la diferencia de la siguiente manera:

Acto jurídico

- Consiste en el género
- Tiene su origen en la ley.

- Tiene un fin lícito e ilícito con efectos queridos o no queridos.
- Es legal
- No todo acto jurídico es negocio jurídico
- Sus efectos son Ex lege.
- La responsabilidad es extracontractual

Negocio jurídico

- El negocio consiste en especie.
- Su origen proviene del acuerdo entre contratantes
- Requiere de la voluntad y legalidad
- Es de forma convencional.
- Todo negocio jurídico también es acto jurídico.
- Sus efectos son Ex volutate, produce efectos requeridos por el individuo voluntariamente.
- La responsabilidad es contractual.

- Concepto de contrato de compraventa

De la lectura del Artículo 1529 de nuestro código civil podemos analizar que en la compraventa se da cuando existen contraprestaciones recíprocas, el vendedor por su parte se obliga a entregar el bien sea mueble o inmueble y el comprador a pagar el precio establecido por las partes.

Arévalo (2017, p.38) define: la compra venta es un acto jurídico o privado el cual tiene carácter de transmisión.

Como podemos observar que el vendedor tiene la obligación de entregar la propiedad al comprador y este se obliga a entregar el valor del precio pactado, el cual se constituye un acto contractual, considerándose también el momento y forma de entrega de la obligación dineraria.

- Elementos Principales de la Compraventa

Para llevar a cabo el contrato de compraventa se tiene que prever los siguientes elementos:

a) El Consentimiento: es un elemento primordial puesto que de no existir voluntad expresa entre las partes contratantes vendedor y comprador no se podría llevar a cabo el contrato, teniendo en cuenta que la expresión de voluntad debe ser con plena capacidad de discernimiento.

b) El Bien: es el elemento fundamental por el cual se está contratando, para lo cual el comprador tiene como fin incrementar su patrimonio, este bien puede ser material o incorporal

c) El Precio: Es el valor pactado entre las partes, correspondiéndole al comprador entregar el monto dinerario correspondiente por el bien materia de compraventa. Teniendo en cuenta que ese valor puede ser cancelado en su totalidad, en cuotas o de forma mixta.

- Transferencia de bienes inmuebles

Según Mendoza (2014) sostiene que: la transferencia de bienes inmuebles ya sea por enajenación, permuta, donación, ejecución forzada entre otros; son ejemplos de los diversos supuestos de transferencia de titularidades las cuales pueden ser estudiadas tanto como un fenómeno jurídico, económico, sociológico, político, entre otros (p.238)

De lo antes expuesto podemos decir que la transferencia de bienes inmuebles otorga la titularidad que permite a los intercesores identificar de forma objetiva quien goza de derecho de propiedad para que no sea afectado tal derecho.

Vale acotar que en nuestro Código Civil Peruano refiere que la transferencia de propiedad se da con el solo hecho de transferir una propiedad el cual hace acreedor al adquirente para ello tenemos dos principios: principio consensual y principio de inscripción declarativa.

a) Principio Consensual

Partiendo de la premisa del artículo 949 de nuestro código civil no se requiere ningún requisito para transferir una propiedad, por lo que este principio se

fundamenta en la voluntad y el consentimiento de las partes, pero que exhorta de la intermediación de la obligación de enajenar como materia previa para que opere la transferencia de dominio.

Con el transcurrir de los siglos cambio la situación asignada a la tradición, de tal manera que de ser tradición paso a ser mecanismo publicitario, sin embargo en el derecho romano la tradición se fue atenuando, tan es así que concluyo por consentir una extensa cantidad de elementos simulados de entrega, sin transferencia posesoria.

Vale decir que este principio también tiene sus desventajas en cuanto a las restricciones creadas por un sistema consensual ya que el consensualismo suprime el uso de documentos publicitarios para informarse sobre las propiedades y el estado de estos.

b) Principio de inscripción declarativa

Consiste en una calificación de criterio preferente que opera exclusivamente cuando se muestra la existencia de uno o más de títulos inscritos y no inscritos respecto del mismo bien, la función principal de este principio es solucionar los problemas entre varios adquirentes provenientes de una misma propiedad siendo un mismo vendedor.

- Concepto jurídico de Derecho de propiedad

El artículo 923 de nuestro Código Civil prescribe lo siguiente: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".

De lo expresado el derecho de propiedad versa en el uso, disfrute y disposición reivindicadora de un bien, por lo que se considera un derecho real, absoluto y exclusivo de la cosa excluyendo a terceros.

La constitución política de 1993 en su artículo 2° numeral 8 y 16, artículo 70° describe lo siguiente:

"**Artículo 2°**.- Toda persona tiene derecho:

(...)

8. A la libertad de creación intelectual, artística, técnica y científica, así como a la **propiedad** sobre dichas creaciones y a su producto. El Estado propicia el acceso a la cultura y fomenta su desarrollo y difusión.

(...)

16. A la **propiedad** y a la herencia.

(...)"

"**Artículo 70°**.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual juicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio".

De lo antes descrito analizamos que todo ser humano posee el derecho a poder contratar libremente y que su derecho de posesión es inviolable y lo que el ciudadano peruano busca es la protección de su propiedad y no puede perderse por la intromisión de un falsario, puesto que en ambas normas legales el derecho de propiedad está protegido y limitado pues no se puede detonar ni aprovechar de la necesidad de la sociedad.

- Características del derecho de propiedad

Tenemos cuatro características indispensables: derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

- a) **Derecho real**, en este sentido nos referimos a la propiedad en sí, a la cosa material que está siendo transferida, este derecho opera contra todos es decir es erga omnes.
- b) **Derecho absoluto**, nos referimos a que se le concede al titular la potestad total e ilimitada que la ley establece.
- c) **Derecho exclusivo**, en este caso el derecho es exclusivamente del propietario, lo cual el tercero está totalmente aislado a reclamar.

d) Derecho perpetuo, este derecho subsiste mientras el propietario o la cosa exista, no se extingue por el no uso de la propiedad por el titular.

- Requisitos para formalizar una compraventa de propiedad inmueble en sede notarial

Los requisitos importantes que solicita el notario para formalizar la compraventa entre los contratantes son las siguientes:

a) Minuta firmada y autorizada por las partes y el abogado, en este requisito el notario verificara que el contrato este suscrito por las partes con sus respectivas identificaciones de ley, identificación del bien inmueble, valor del precio de venta, metraje a vender.

b) Documentos de identidad de las partes contratantes, el notario De conformidad con el artículo 55° del Decreto Legislativo N° 1049 y su modificatoria decreto legislativo 1232, se procederá a solicitar a los intervinientes su documento nacional de identidad o cualquier otro documentos de identidad con el cual se identifiquen. Teniendo en cuenta que el DNI vigente o vencido no impide realizar el trámite notarial de ningún acto, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1246, en el caso de representación se pedirá la vigencia de poder donde conste las facultades expresas de disposición, en el caso de menores de edad, se solicitara la representación de los padres, tutores u curadores debidamente facultados de acuerdo a ley.

c) Copia literal de la partida registral o testimonio que acredite el título de propiedad, en este caso el notario solicita el medio probatorio para dar credibilidad del bien de propiedad del vendedor, corrobora si la propiedad está libre de gravámenes y cargas que no limite su transferencia, para lo cual el notario otorgara y respaldara la venta futura en su despacho notarial.

d) Anexo 5, consiste en un formato denominado declaración jurada de Conocimiento del Cliente, el cual es uso inherente al Notario y de la SBS por medio de la UIF-Perú, formato que es llenado con sus respectivos datos generales de cada contratante, esta exigencia está establecida mediante Resolución SBS N°5709-2012 modificada por la Resolución SBS N°4034-2013, mediante la

información recogida se emplea los juicios precisos para la inspección y prevención de lavado de Activos y financiamiento del Terrorismo.

e) Autoavaluó, este requisito se solicita en la municipalidad correspondiente de la jurisdicción del predio de conformidad al artículo 07 de la ley de tributación Municipal 776, se tiene que cancelar el impuesto predial de todo el año en que se está realizando la transferencia, siendo el pago del impuesto en su integridad puesto que el nuevo propietario se constituye como nuevo contribuyente municipal para que realice sus pagos de impuestos el 1° de enero del próximo año conforme lo indica la ley, también se debe solicitar la hoja de resumen (HR) y el formato del predio urbano o rural (PU o PR) consiste en la descripción de la propiedad, el valor arancelario anual, el cual le corresponde entregar saneado al vendedor.

f) Impuesto a la alcabala, en este caso el notario verificara si el inmueble a enajenar se encuentra afecto no a dicho impuesto conforme lo establece el Decreto Legislativo N° 776, la base imponible es el valor de la compraventa, lo que no puede ser menor al valor que consta en el autoevaluó, siendo la tasa el 3%, si superara las 10 primeras UIT del valor de venta del inmueble, este impuesto será cancelado exclusivamente por el comprador.

g) Impuesto a la Renta de segunda categoría, el mencionado impuesto lo cancela el vendedor, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 5° del TUO de la Ley del impuesto a la Renta, entre los supuestos de pago tenemos: 1) que el bien a vender sea a título oneroso y que genere una ganancia. 2) que el bien a vender este destinado a uso distinto a la casa habitación. 3) que el bien a vender haya sido adquirido por sucesión intestada o a título gratuito.

Con estos supuestos el vendedor pagara el impuesto a la renta, para ello necesitara contar con RUC, llenar un formulario identificándose con el código de tributo 3021, y realizar el pago en el banco afiliado con la SUNAT, el porcentaje por enajenación es el 5% de la utilidad obtenida.

- Sistemas de transferencia de propiedad inmueble en el derecho comparado

a) Sistema Alemán

El sistema alemán inicio con el sistema que es conocido como el sistema de la dispersión del contrato, puesto que, al realizar la transferencia de inmuebles se requería un contrato de forma obligatoria, siendo que las partes creaban un compromiso de prestaciones donde uno se obligaba a trasferir la propiedad y el otro a pagar el precio de venta pactado, luego se realizaba el contrato traslativo con participación del representante del registro territorial, quien extendía la correspondiente inscripción concluyendo la transferencia de propiedad.

Según Vidal (2016) indica que la transmisión propiedad inmueble se realizaba en dos etapas: la primera fue el negocio jurídico de forma obligatoria y la segunda etapa fue el acto traslativo del dominio, se utilizaba el criterio de la Ausflassung, que significa un acuerdo neutro entre el transferente y el adquirente (p.305)

De lo expresado podemos acotar que en Alemania prima el acuerdo de “Ausflassung” que viene hacer un acuerdo abstracto de transferencia entre el vendedor y el comprador de acuerdo a su código alemán y su doctrina. Es por ello que el vendedor se obligaba a realizar todo lo necesario para conseguir la transferencia de la propiedad, puesto que si se incumpliera a dicha transferencia podía ser demandado, siendo esto judicial o extrajudicial, lo que en un proceso judicial el juez resolvería a favor del accionante.

Por otro lado Gonzales (2012) manifiesta que la transmisión de la propiedad se perfecciona con la inscripción en el registro, pues no era suficiente la transmisión del bien, sea este mueble o inmueble, puesto que para la primera acción se requería solo la tradición y para la segunda acción se requería la anotación del contrato en el sistema del registro de predios (p. 385)

Lo que podemos señalar que, mediante este sistema la tradición es reemplazada por la inscripción que se otorga ante los registros públicos. Por lo que este sistema en su época brindo mayor seguridad para el adquirente.

b) Sistema romano

En este sistema existen tres formas de transferir la propiedad, entre ellas tenemos: la mancipatio, la in jure cesio y la traditio.

- **La mancipatio:** consistía en un contrato verbal, era una venta solemne, la transferencia del bien se ejecutaba frente de testigos o de un juez y un encargado de pesar el metal, estos bienes eran los predios ubicados dentro de su jurisdicción, los esclavos y animales, se llevaba a cabo una rito donde el transferente sostenía el objeto o algo similar, luego se pesaba el metal como comprobación del precio pactado, en las propiedades se podía entregar como pago una teja, las llaves del inmueble o un pedazo de terreno, ese método primero para trasladar la propiedad utilizaba el título y luego con el modo.
- **La in jure cesio,** Este modo se utilizaba para la transmisión de las “res Mancipi”. Era un acto formal que solo se celebraba en presencia del juez. Este modo involucra una pretensión simulada. Puesto que el adquirente defendía su derecho de propiedad ante el juez y el transferente se allanaba a ello.
- **La traditio,** en este modo se entregaba el bien en físico o la cosa, de común acuerdo entre el transferente y el adquirente, para este modo se requiere tres requisitos: *el tradens*, que es el dueño de la cosa o el bien, pero con la debida capacidad para contratar, *el accipiens*, es el adquirente que debía estar totalmente capaz para adquirir, *causa justa*, se necesitaba un documento previo para que sirva de garantía de la intención recíproca de enajenar y adquirir.

Cabe mencionar que, *la traditio* romana no configuraba la compraventa con tan solo la entrega de la propiedad del bien, sino que se hacía el traspaso del predio con la intención de ceder el terreno en su totalidad, siendo así queda claro que en Roma no solo era la entrega de la posesión del bien de forma verbal, sino que se requería un documento material que sirviera de publicidad que garantice dicha transferencia.

c) Sistema francés

Según el código napoleónico de 1804, la propiedad inmueble se vende con el solo consenso de las partes, este procedimiento se origina desde el derecho real mediante el consentimiento de las partes contratantes, siendo que no era necesario la tradición, siendo la entrega física del inmueble.

Mediante este método, la propiedad inmueble se transfiere como resultado del consenso real entre las partes, concurriendo expresión de sus voluntades el cual les permite de forma convencional el transferir y adquirir. Acto que se realizaba sin necesidad de la

tradición, el contrato surge y fenece sin medio de prolongación; dado que el modo de la tradición se convierte en tácita. Al llevar a cabo este modo sistémico sitúa en peligro el derecho de propiedad del comprador.

- Función que realiza registros públicos para la inscripción de bienes inmuebles

Nuestra normativa peruana expresa cuales son los actos y contratos que pueden acceder al Registro de Predios. En ese contexto es preciso referir que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP, es un organismo que favorece con la seguridad jurídica del comercio de bienes inmuebles. Ello es de suma importancia puesto que la seguridad establece uno de los fines del derecho, específicamente de la publicidad registral.

Por consiguiente en el Reglamento de Inscripciones del Registro De Predios en su Artículo 6.- describe lo siguiente: **Inscripción en mérito a escritura pública**, Cuando las inscripciones se efectúen en mérito a escritura pública, se presentará el parte expedido por el Notario o Cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que conserva en su poder la matriz.

El sistema registral debe resguardar los derechos reales mediante las precauciones que brindan los principios registrales, no habiendo limitaciones en las publicaciones, siendo solo un ente informativo. Es así que mediante la publicidad registral se brinda caución a los propietarios con derechos inscritos frente a terceros, dado que se le otorgará seguridad jurídica en el tráfico de los derechos patrimoniales, el propósito de los registros públicos es que al inscribir la transferencia de propiedad inmueble va a brindar una seguridad inmobiliaria bajo los siguientes criterios: 1) La certeza; donde va existir la evidencia o ausencia de duda, va permitir una convicción al interesado sobre las medidas existentes. Convicción sobre las fuentes, publicidad normativa, tipicidad, la certeza repone el soporte en un titular anterior que ofrece preexistencia del derecho (tracto sucesivo), con la expresión de la causa se manifiesta la función controladora y calificadora de la misma, para la validez de los negocios; y 2) La seguridad aplicada al Derecho Inmobiliario va encaminada fundamentalmente a los principios que señalan los efectos de las inscripciones, especialmente las presunciones de exactitud de la legitimación y fe pública registral, pues 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 inscribir la transferencia en el sistema registral, ya que es uno de los orígenes primordiales por las cuales existen varias dificultades, ya que en nuestro país existe un gran porcentaje de los bienes inmuebles no inscritos.

- Principios registrales que dan prioridad a la inscripción

Estos principios se encuentran regulados en el T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, emitido mediante Resolución 079-2005-SUNARP/SN, asimismo se encuentran regulados en nuestro código civil de 1984, entre ellos tenemos:

a) Principio de Publicidad, este principio esta normado en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos el cual se divide en dos partes:

a.1) Publicidad Material, consiste en la documentación que se encuentra en el sistema registral, el cual se presume que el usuario tiene conocimiento de los actos registrados en las partidas electrónicas.

a.2) Publicidad formal, permite garantizar el acceso a la información así como acceder a la lectura de títulos archivados, visualización de partidas; Asimismo el Código Civil peruano, en el artículo 2012 hace mención que se presume que las personas conocen lo que contiene cada una de las inscripciones, considerando que no se admitirá prueba en contrario.

b) Principio de legalidad y rogación, de la simple lectura se puede entender que, el registrador examina la legitimidad de los instrumentos en virtud del título presentado que contiene el instrumento público otorgado por las partes, verificando los antecedentes y de los asientos que se encuentra en el legajo registral, salvo disposición en contrario.

El pedido de rogación es admitida sobre los actos que contiene el título, salvo a solicitud de reserva, la presentación del título se puede presentar bajo representación o por derecho propio del beneficiario, pudiendo actuar de forma indistinta. Salvo cuando se exprese algo diferente. En caso de contradicción prevalece la solicitud del representado, este principio también se encuentra recogido en el artículo 2011 del código civil.

c) Principio de legitimación, este principio se halla normado en el art. 2013 del código civil, refiere que el texto contiene toda inscripción registral se presume evidente, correcta, innegable y legítima salvo se demuestre lo contrario mediante un pronunciamiento administrativo o judicial que declare su invalidez, tan es así que seguirá vigente la inscripción del acto en el asiento registral el cual origina efectos frente a terceras personas. Vale decir que en el registro residen anomalías de carácter administrativo que deben ser corregidas de oficio o a pedido de parte, como por ejemplo, un nombre mal escrito, un número de documento nacional de identidad errado, etc., siendo estos advertidos por el Registrador o por la parte interesada, lo que conlleva una inscripción de rectificación en la Partida Registral materia de solicitud; asimismo se da el caso que existen faltas de fondo, actos jurídicos mutilados o fraudulentos que generan inscripciones dando como consecuencia la decisión de rectificación mediante pronunciamiento judicial, pues solo con la declaración judicial de la invalidez se podrá rectificar el Asiento Registral.

Asimismo con la Ley 30313 publicada el 26 de marzo del 2015 este principio sufrió una modificación, dado que a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP se le ha conferido la potestad para cancelar una inscripción extendida por suplantación de identidad o con documentos falsos presentados al Registro por personas inescrupulosas, asimismo la competencia para declarar la invalidez de los asientos registrales recae sobre el fuero arbitral, mediante los laudos declarados firmes, también puede ejercer esta facultad los despachos notariales. .

d) Principio de fe pública registral, este principio se encuentra consagrado en el artículo 2014 del código civil que actualmente fue modificado por la ley 30313 que a la letra dice: El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Este principio hace prevalecer el derecho del tercero registral aun cuando la omisión registral por fuentes que causen la pérdida del título material, puesto que en el artículo 2014 instituye los requerimientos que este tercero debe cumplir para ser considerado un tercero registral, probablemente dicha inexactitud no debe consignar ni en el asiento registral ni en el título archivado, dado que, utilizando el principio de publicidad, ello sería inteligible y *ergo* no puede alegarse la buena fe, como ya se ha mencionado.

Considerando esta modificación lo determinado en el artículo VIII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos, queda sin efecto, puesto que en la actualidad, es ineludible que para considerar la buena fe del adquirente, la inexactitud no figure en los títulos archivados.

e) Principio de tracto sucesivo, lo encontramos regulado en el Artículo VI del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, asimismo en el artículo 2015 del código civil, donde refiere que la primera inscripción que se realiza sin que esté suscrito el derecho, vale decir que esa primera inscripción es la denominada inmatriculación, con ello se genera el origen de la partida electrónica donde se registra el dominio del propietario, quien es la única persona que podrá decidir de su derecho legal, el cual generara que se inscriban traslados de actos de forma sucesiva.

f) Principio de prioridad, está recogido en el Artículo IX del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, asimismo lo encontramos en el artículo 2016 del código civil peruano, donde refiere que la calificación de un título presentado se calificada de acuerdo al tiempo, hora y fecha de ingreso de dicho título, dado que desplaza a otro título presentado con posterioridad, generándose este ultimo la suspensión para luego ser calificado.

g) Principio de impenetrabilidad, también denominado principio de prioridad excluyente, lo encontramos regulado en el artículo X del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos, y en el artículo 2017 del código civil peruano, donde hace referencia que, es incompatible anotar un título que es discrepante con otro ya inscrito, o que figure en calificación, esto genera a una tacha sustantiva puesto que no puede calificarse dos títulos de igual naturaleza. Como por Ejemplo: La presentación de un parte notarial que contiene el acto de compraventa suscrita por el

vendedor registral y el comprador, este vendedor vende por más de una vez la propiedad y al momento de requerir la inscripción el segundo comprador se da con el desconcierto de que el transferente ya no figuraba como propietario registral, dado como consecuencia la tacha sustantiva del último título presentado.

Jurisprudencia

Resolución Del Consejo Del Notariado N° 075-2016-JUS/CN

La presente resolución fue emitida con fecha 05 de Octubre del 2016, donde RESUELVE: **Primero**; declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesta por el señor Gavino Quispe González Aranza, en calidad de heredero y en representación de la sucesión de Vidal Marcelino Quispe González Ramírez, en consecuencia CONFIRMAR la resolución N° 070-2016-CNL/TH de fecha 29 de marzo del 2016, que resolvió declarar no ha lugar a la apertura del procedimiento disciplinario contra el Notario de Lima, José Urteaga Calderón.

Antecedentes

Que, con fecha 21 de julio del 2015, el señor Gavino Quispe González Aranza, en calidad de heredero y en representación de la sucesión de Vidal Marcelino Quispe González Ramírez, denuncia al notario José Urteaga Calderón, imputándole la supuesta omisión de comprobar la legalidad del acto contenido en la minuta de: Aclaración, Ratificación, Modificación y especificación de Contrato, generándose escritura pública con fecha 26 de julio de 1967, donde el denunciante manifiesta para aclarar, modificar o ratificar dicha escritura solo la puede hacer las mismas personas que la suscribieron, motivo por el cual el notario debió solicitar la participación de los sucesores del fallecido.

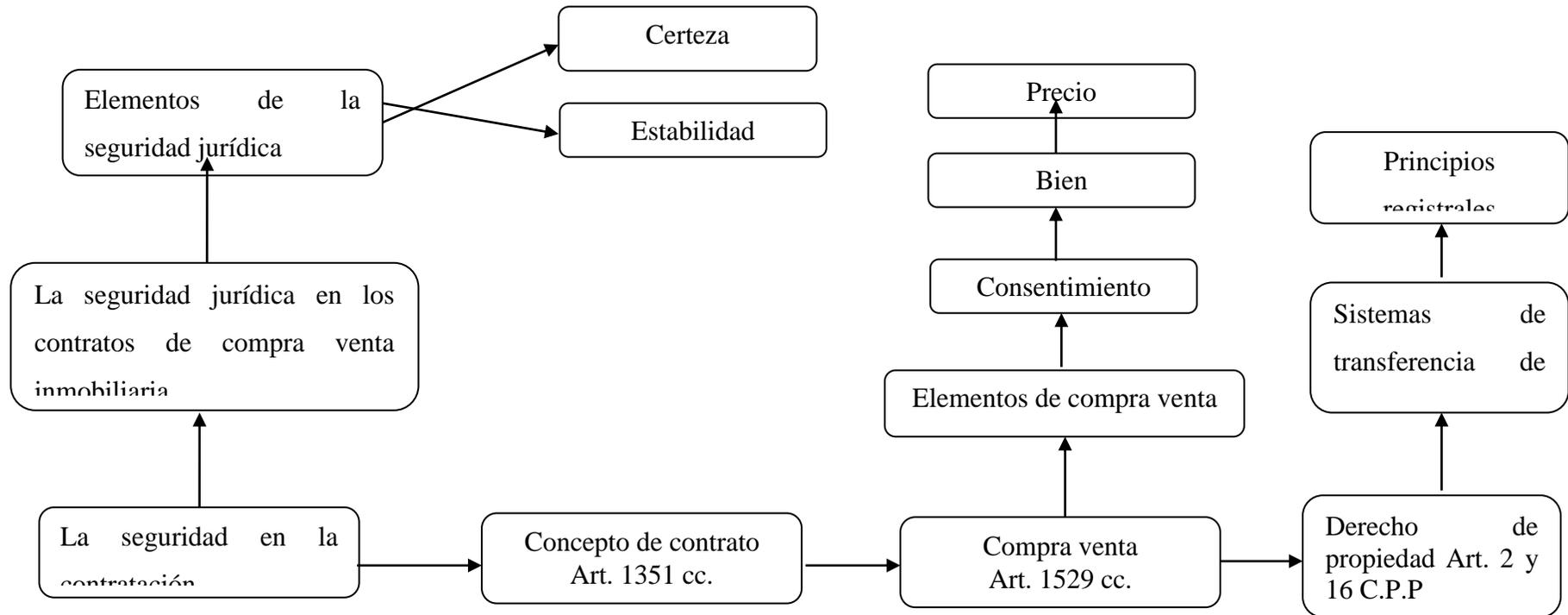
Con fecha 21 de agosto del 2015, el notario José Urteaga Calderón, presento su descargo manifestando que el actuó de forma correcta y con total transparencia, el cual solo protocolizo el acto jurídico proveniente de una minuta firmada por los contratantes y autorizada por abogado, donde les advirtió de los efectos jurídicos e identifico debidamente a las partes.

A su vez refiere el notario que en la escritura pública de fecha 26 de julio de 1967 don Gabino Quispe González y doña Carmela Luisa Quispe González Ramírez, celebraron una escritura pública de aclaración de compra venta de inmuebles, ante el notario de Huanta, donde el comprador Gabino Quispe González (fallecido) declara que todas los inmuebles adquiridos son con dinero proporcionado por doña María Guadalupe González, para sus nietas María Julia y Carmela Luisa Quispe González Ramírez, quedando claro que las verdaderas propietarias son

María Julia y Carmela Luisa Quispe González Ramírez. Y por lo tanto ellas están legitimadas para poder suscribir cualquier modificación, aclaración y ratificación de actos sobre los inmuebles.

Como se puede apreciar en este caso el notario cuido de sus deberes y principios descritos en el Decreto Legislativo 1049, y sobre todo respetando el principio de seguridad jurídica, quedando el acto jurídico registrado en el asiento del rubro de títulos dominio como: declaración de Verdadero comprador de acciones y derechos, mediante escritura pública de fecha 22 de setiembre del 2012.

Categoría 2: La seguridad jurídica en los contratos de compra venta inmobiliaria.



Marco Histórico

Fe publica notarial

Becerra (1990) en su libro configuración histórica del notariado latino manifiesta que: en la época romana existieron muchos personajes que se les atribuía distintas denominaciones para desarrollar la actividad de fe pública notarial entre ellos tenemos el escriba, el notarii, el tabularies y el tabellio, estos personajes desarrollaban una actividad copista, redactora y conformadora de derecho el cual redactaban documentos públicos y privados como también ejercían la labor de funcionarios de contabilidad, considerados personas idóneas para realizar las labores dependientes al igual que la misión de gobierno, dado que no poseyeron investidura religiosa ni instruyeron en problemas teologales y metafísicas, los escribas fueron depositarios de los escritos, el magistrado manejaba los servicios para la transcripción de decretos y resoluciones puesto que se le consideraba una persona de instrucción superior.

Los notarii se caracterizaban por ser copistas y registradores con una habilidad de escritura y capaces de escribir sin dificultad y luego de su distinguido conocimiento se convirtieron en notario donde este funcionario-secretario autentificaba y otorgaba fe, los tabularies poseían el oficio de conservar escritos tales como testamentos y contratos, que por su calidad requerían ser conservados de igual forma los tabelliones a consecuencia de la caída del imperio en occidente usaron el título de notario conservando así las tradiciones profesionales y documentales antiguas.

Miraglia (2012) manifiesta: La fe pública notarial posee veracidad oficial y es impugnable a todos sin alteración, "erga omnes" (p.85)

Asimismo:

Pérez (2015) indica que: La fe pública de la que están otorgados los documentos en razón de su autor hace que el acto o negocio jurídico instrumentado tenga legitimidad formal y material, es un acto perfecto en un documento igualmente perfecto. (p.31)

Siendo pues en la actualidad el notario dador de fe pública en los actos desarrollados ante él, lo cual la declaración de voluntad de los contratistas se materializa en

documentos fehacientes, otorgando seguridad jurídica y certeza, creando un instrumento dotado de blindaje.

Evolución de la Legislación Notarial

De acuerdo a la necesidad de la sociedad la legislación notarial ha estado en constante evolución es por ello que a continuación se desarrollan las siguientes leyes:

a) Ley 1510

Es la primera ley notarial peruana que fue aprobada en el año 1911, entrando en vigencia el 28 de Julio de 1912, donde la función del notario por primera vez se convertía en garantía ante los derechos de la sociedad, con esta ley se realiza la separación de los procesos judiciales y actos notariales, quedándose cada institución con su referida función, en esta ley se determina que la persona que requiera ser notario no necesariamente tenía que ser abogado, esto se consideraba por la necesidad del lugar que requería de una persona capacitada para ejercer dicha función, tuvo su primera modificación el 23 de junio de 1967 que entra en vigencia la ley 16607 donde crean los colegios de notarios, posteriormente con una segunda modificación de fecha 27 de setiembre de 1977 entra en vigencia el Decreto Ley N° 21944 donde se crea la Junta de Decanos del Colegio de Notarios de Lima, y el 14 de agosto de 1979 mediante la ley 22634 se incluye el concurso público de méritos y oposición para el ingreso a la función notarial, asimismo se incrementó los oficios notariales de 20 a 40 por la necesidad requerida por la sociedad, esta ley tuvo vigencia 90 años siendo derogada con el Decreto Ley N°26002.

b) Decreto Ley N° 26002

Esta ley entra en vigencia el 27 de diciembre de 1992, sufrió múltiples reformas y extensiones durante su utilidad, ello surgió por los cambios que se dan en la sociedad moderna el cual se requería que la legislación se ajuste a la realidad.

En esta ley se unifica al profesional de Derecho para ejercer la función de Notario, considerándose a una persona letrada y con especialidad de Abogado, Esta ley representa pues un gran progreso en el Derecho Notarial Peruano, toda vez que afianzo los cambios de la legislación, para dar paso a una ley más consolidada, esta ley fue derogada con el actual Decreto Legislativo N°1049.

c) Ley actual del notariado peruano: Decreto Legislativo N°1049

El congreso de la república, conforme el artículo 104 de nuestra constitución política peruana del año 1993, mediante Ley N° 29157 delego facultades legislativas al Poder Ejecutivo con el fin de lograr se facilite el comercio, la competitividad económica entre otros aspectos de índole económico, el cual se aprobaron varias normas entre ellas El Decreto Legislativo 1049, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 26 de junio del 2008.

Esta ley tiene como objetivo principal ejercer la función notarial, responsabilidad recaída al profesional de derecho como es el notario, dado pues que se requiere un agente que otorgue seguridad y firmeza que permitan garantizar los derechos en los actos u contratos que la sociedad requiera y que estos tengan relevancia jurídica registral, quedando autorizado para dar fe pública por delegación del Estado.

El Decreto Legislativo N° 1049, se agrupa en cuatro títulos donde se plasma el notariado y la función notarial, los instrumentos públicos notariales, la organización del notariado y la vigilancia del notariado, el cual el notario tiene que cumplir con estricta responsabilidad.

Pero estoy segura que conforme pase el tiempo nuestra legislación se ira modificando en beneficio de la sociedad e introduciendo nuevas formalidades de seguridad y firmeza jurídica en la presente ley.

La seguridad jurídica

Perez (2000) en su libro “La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia” relata que en la antigüedad no existía respaldo social, dado que se desconocía del valor de la seguridad jurídica, este principio tiene lugar en Roma a consecuencia de un acto de afirmación de la seguridad jurídica, con ello se dio fin a la Monarquía.

En el año 462 a.C. el Tribuno Tretilio Arsa, propuso que se eligieran a cinco personas para que redacten un código de leyes donde se plasme la administración de justicia, después de ocho años se logró gravar el código en Doce Tablas, que fueron expuestas en el Foro para que todos pudieran conocer la leyes.

En el año 1215 se dio origen a la carta magna de inglesa, que surgió por la lucha entre un rey dictador y la nobleza feudal, tenía el apoyo de los sacerdotes y vendedores para

así poner fin al orden jurídico arbitrario, por lo que entre las doce tablas y la carta magna de 1215 se sostuvo una lucha por la seguridad jurídica con el objetivo de que se reconozca al sujeto de ciertas restricciones en los propósitos públicos.

Este principio surge a partir del pedido empírico utilitario debido a las numerosas definiciones del Estado, del medio social, donde el hombre posee una ilimitada libertad pero finalmente protegida y garantizada.

Hobbes, Locke, Pufendorf y Kant, como la totalidad de contractualistas concibieron el tráfico de El Estado de naturaleza social como la superación del *ius incertum*, asimismo Rousseau, pese a su aflicción por la sencillez e inocencia del estado natural y a la negativa de dejar al hombre ser libre, termina por aceptar que la función de garantía de la justicia y la libertad en la convivencia social, el individuo se convertiría de ser animal estúpido y limitado a ser inteligente y humano.

Marco filosófico

La fe pública notarial

El filósofo en materia notarial Sebastián Justo, señala que el tema de la justicia en sede notarial es sumamente importante, teniendo en cuenta que el notariado es una institución que si bien técnicamente se fundamenta en arte y ciencia, en la evidencia y en la fe, dado que hoy encuentra su enorme fortaleza en el mejor desempeño que el hombre pueda realizar, indagando constantemente lo justo de cada uno, frente a una sociedad que hace tiempo ha dejado de confiar en las instituciones, sin el soporte social, no habría notariado posible por mas arte y sapiencia que se puedan trazar para perfeccionar la calidad de vida de las personas y su relación con las cosas. (Justo, 2015, p.348).

Por consiguiente el jurista hace mención que en la actualidad no alcanza los conceptos, legislación, instrumento público notarial, fe pública, u otros enunciados ya descritos y estudiados que logren afirmar cuán importante es el ejercicio del derecho notarial, ya que el notario ejerce una función social por excelencia, aplicando la prudencia y la responsabilidad profesional, asimismo el fedatario se nutre de la confianza social, dado que la ciudadanía concurre ante el en busca de orientación, prevención y legalidad de los hechos u acontecimientos que pudiera constatar, plasmando en un instrumento la manifestación de voluntades o certificar hechos, envistiendo de fe pública notarial los documentos que el extienda.

Asimismo relata que la argumentación realista del derecho notarial es tan natural como esencial, por lo que mientras más clara sea la argumentación notarial mucho mayor será

la seguridad jurídica preventiva, esto como consecuencia de las contrataciones cotidianas, ya que genera menor posibilidad de litigio y mayor paz entre las relaciones humanas.

La seguridad jurídica

En la opinión de Sagües (2012) la filosofía jurídica diferencia los valores entre orden y seguridad puesto que cada uno tiene un valor jurídico distinto, pero que sin uno no puede darse el primero.

Por lo que define a la seguridad jurídica como la capacidad para pronosticar los hechos legales y de otorgarles a estos un desempeño sólido, como la de fiscalizar y derogar los peligros que la legislación debe enfrentar.

El jurista también recalca que la seguridad jurídica comprende tres niveles, en el primer nivel hace mención el pensamiento filosófico de Montesquieu donde el gobernante maneja un régimen auténtico y despótico, que el gobernador podía disipar lo que quiera sin que nadie le ponga sujeción, entonces es el caso que se maneja esa seguridad jurídica mediante la conducta del gobernante, pero en tal comportamiento si existía seguridad jurídica, dado que no habían derechos oponibles al dictador.

El segundo nivel que menciona el jurista es la seguridad de contenido, donde implica saber cómo y que van a resolver los operadores del sistema jurídico, lo que se podrá predecir el órgano y el tiempo de decisión, requiriéndose que las decisiones estatales se adapten al diseño constitucional de concesión de competencias.

En el tercer nivel la concepción de seguridad jurídica es mucho más rigurosa, ya que pretende predecir el cómo, porque del comportamiento de los sujetos jurídicos, como la razonabilidad, legalidad y la justicia en esas conductas.

En este tramo para que exista seguridad jurídica tiene que prevalecer el orden, pero un orden con justicia rudimentaria, puesto que esta seguridad no se atiende con la necesidad de auspiciar acontecimientos o de controlar los riesgos y de programar la estabilidad en las relaciones humanas, sino también requiere de ese mecanismo predictivo, esa neutralización de peligros y tal planificación de procesos humanos estables.

Marco conceptual

Fe publica notarial

La fe pública notarial es la potestad otorgada exclusivamente a los notarios, para que contribuyan con la seguridad jurídica sobre los actos, hechos u acontecimientos celebrados o en presencia de ellos, el notario recoge, asesora y legaliza la declaración de voluntades de los otorgantes.

Escritura publica

La escritura pública es un documento otorgado por el notario, el cual contiene la expresión voluntaria de los otorgantes sobre un determinado hecho o derecho, también están insertos las normas legales pertinentes, este documento es suscrito por los contratantes y el notario y consta de tres partes: introducción, cuerpo y conclusión.

Principios del notario

Son reglas de conducta que orientan la acción del notario para el ejercicio correcto de su función, lo cual se compone mediante la evicción del derecho notarial, estos principios deben ser tomados en cuenta en todas las personas dotas de fe pública, y no descuidar el uso.

Seguridad jurídica

Podemos definir como el valor consistente y esencial en el derecho el cual exige un orden entre los individuos, la seguridad jurídica no solamente es considerada como una tarea estatal, sino que en realidad es una protección para el orden del Estado. El cual la seguridad del Estado moderno habita en el resguardo de los habitantes frente al poder privado, como define Thomas Hobbes, han sido creados los hombres a fin de cuentas: *para que les asegure la existencia sobre la Tierra y les proporcione la paz.*

Certeza

La certeza es la seguridad de los hechos que se tiene como garantía de un enunciado, es el grado de verdad o falsedad, de la redundancia proposicional en un resultado o en general de la noción sobre un contenido.

Estabilidad

La estabilidad es la capacidad que tienen los elementos de las estructuras de aguantar las acciones sin volcar o caer. Las estructuras que, al aplicar una pequeña carga o por sí solas, pierden el equilibrio se dice que son inestables.

1.3 Formulación del problema

“La formulación del problema exige que los presupuestos en que se fundamentan sean objetivamente válidos, cumpliendo con la forma y delimitación” (Rodríguez, 2011, p.97)

1.3.1. Problema General:

¿De qué manera la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017?.

1.3.1.1. Problema específico 1

¿De qué manera la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017?

1.3.1.2. Problema Específico 2

¿Porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017?

1.4 Justificación del Estudio

La justificación del estudio radica en ofrecer una delineación valida del porque se está realizando la justificación; delineaciones que tienen que ser convincentes de manera que se justifique la inversión de material humano y presupuestal (Monje, 2011, p. 68).

La presente investigación, se sustenta mediante el conocer que la fe pública notarial es otorgada por el notario, el cual contribuye con la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, esencialmente garantiza determinados derechos y obligaciones adquiridos por los ciudadanos, es significativo relatar a nuestro razonamiento, que la dación de fe que otorgan los notarios muchas veces no se da de manera diligente, vulnerando el principio de legalidad y ética profesional, considerándose que los contratos de compraventa inmobiliaria se den de forma segura y evitando futuros litigios y despojos arbitrarios por contextos que se podrían ser previstas al instante de la conmemoración del contrato.

Justificación teórica

Respecto al valor teórico, la presente investigación nutrirá el conocimiento existente sobre la fe pública notarial y la seguridad jurídica, como consecuencia de los resultados obtenidos, permitirá ampliar diferentes teorías de numerosas tesis sobre las categorías relevantes que dieron origen a la investigación.

Justificación metodológica

La presente investigación se desarrolló en el enfoque cualitativo, puesto que su aproximación es el mundo real mediante la observancia y demás técnicas utilizadas de acuerdo a su naturaleza que permitieron recolectar datos lográndose el objetivo, el tipo de investigación está orientada al tipo básico-descriptivo, ya que funda comprensión de manera mediata o largo plazo.

Justificación practica

La presente investigación será de gran beneficio para la sociedad, porque mediante ella se ha buscado demostrar que a través de la dación de fe y la legitimación que otorga el notario en los contratos de compraventa de bienes inmuebles contribuye en la seguridad jurídica, salvaguardando así el dominio adquirido y avalando el ejercicio de sus facultades.

Justificación Jurídica

La presente investigación se justifica con la utilización de normas sustantivas y adjetivas entre ellas el Código Civil y el Decreto Legislativo 1049, así como antecedentes nacionales e internacionales, de igual forma se ha procedido a recopilar bibliografía de autores reconocidos, el cual me permitieron llevar de forma adecuada la indagación respecto a la fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, teniendo en cuenta que el notario como profesional del derecho está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebren.

Relevancia

La relevancia social de la presente investigación es de beneficio para la ciudadanía materia de estudio, puesto que mediante ella, se ha descubierto que la fe pública notarial que dota el notario si contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria realizados en el Distrito de Breña, dado que hoy en día la inseguridad de adquirir un bien inmueble es problema preocupante para la sociedad.

Contribución

Con relación a la contribución, se puede decir que positivamente la reciente investigación ha concedido analizar que el notario en el ejercicio de sus funciones si contribuye eficazmente en la seguridad jurídica, en los contratos de compraventa inmobiliaria realizados en el distrito de Breña, pero se debe seguir reformando la ley del notariado para que no exista vulneración de sus principios.

1.5 OBJETIVOS

Según Valderrama (2013) señala que: Determinar los objetivos en una investigación resulta ser de vital importancia puesto que es por medio de los objetivos que se busca establecer los parámetros en la investigación, lo que significa fijar hasta donde es el deseo de llegar. (p.197)

Objetivo General:

Determinar como la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017

Objetivo Específico 1

Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017

Objetivo Específico 2

Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017

SUPUESTOS

Los supuestos simbolizan aprensiones sobre la problemática de la investigación, la demostración de su eficacia se plasma mediante investigación obtenida de la experiencia u observación, por lo que no se requiere estadística.

Supuesto General

La fe pública notarial contribuye eficazmente en la seguridad jurídica, en razón que el notario otorga autenticidad y veracidad a los contratos de compraventa inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017, mediante la escritura pública.

Supuesto Especifico 1

La escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña- 2017, en razón que en ese instrumento se plasma la identificación y la manifestación de voluntad de las partes, donde el notario dota de fe pública a dicho acto jurídico.

Supuesto Especifico 2

Se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos, en razón que el notario no fue suficientemente diligente en la identificación de los otorgantes, revisión de los requisitos o por inducción a error mediante documentos falsos.

II. METODO

2.1 Diseño de Investigación

Para la presente investigación se adoptó en la **teoría fundamentada**, donde Hernández, Fernández y Baptista (2014) manifiestan: “El diseño de teoría fundamentada utiliza un procedimiento sistemático cualitativo para generar una teoría que explique en un nivel conceptual una acción, una interacción o un área específica” (p. 492)

La teoría fundamentada también se le denomina sustantiva ya que esta se puede aplicar en un determinado lugar como es el caso del distrito de Breña, lugar donde se llevara a cabo la investigación, referente a la fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, donde se recopilara datos a fin de ir cimentando una teoría coherente a la realidad.

Asimismo, la presente investigación tiene un diseño *fenomenológico*, Hernández, Fernández y Baptista, (2014), señala: este diseño radica en la ciencia de una experiencia compartida (p.493)

Considerando ello, en la reciente investigación utilizo la técnica de la entrevista donde se recolecto información brindada por los abogados expertos y los notarios, otorgando su punto de vista en base a la experiencia como es la fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria.

Enfoque de Investigación

Tamayo (1990), describe “La metodología es la parte más importante en un estudio científico, es decir es toda la gama de modalidades, formas que se emplearan en el desarrollo de la investigación” (p. 91).

La presente investigación se desarrolló en el **enfoque cualitativo**, mediante este enfoque permitió analizar a profundidad el problema de la inseguridad jurídica y la contribución de fe pública en los contratos de compraventa inmobiliaria en el distrito de Breña, para luego de la recolección de datos poder brindar proposiciones que permitan erradicar la incertidumbre de inseguridad y contratar de manera segura y eficaz.

Este fenómeno nos permitió desarrollar las cuestiones en el inicio, dentro y al final de la recolección de datos, donde se intentara resolver con la mayor relevancia de cada pregunta para cada una de las personas que estén interesadas en revisar o absolver sus dudas respecto al tema de la fe pública notarial y la seguridad jurídica.

Tipo de investigación:

La investigación es de **tipo básica teórica**, en palabras de Rodriguez (2011) define: “Es aquella actividad orientada a la búsqueda de nuevos conocimientos y nuevos campos de investigación sin un fin práctico específico e inmediato”(p. 35)

Este tipo de investigación toma como prioridad reunir bastante información que le permita enriquecer el conocimiento teórico ya existente, puesto que conforme se valla investigando se alcance una perspectiva de comprensión de las causas que producen determinados efectos, puesto que con los resultados obtenidos de la presente investigación serán de mucha utilidad para complementar la ya existente.

La presente investigación también obedece al **tipo descriptivo**, puesto que consiste en la descripción de los fenómenos asociados con la población en estudio y se estiman las proporciones de una población, con este tipo de investigación se logró analizar cuán importante es la fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de bienes inmuebles en el distrito de breña y la búsqueda de seguridad para poder contratar sin vulnerar su derecho de propiedad.

2.2 Métodos de Muestreo

Para la actual investigación se utilizó el **método no probabilístico**, que en términos de Hernández, Fernández y Baptista (2014) indica que cuya finalidad no es la generalización en términos de probabilidad. También se les conoce como “**guiadas por uno o varios propósitos**”, pues la elección de los elementos depende de razones relacionadas con las características de la investigación.

Por lo que podemos concretar que el método no probabilístico, es una técnica de muestreo elegida por conveniencia de forma intencional donde los sujetos seleccionados serán las personas idóneas que brinden la información requerida en la investigación.

Población

Según Hurtado y Toro (2007) “Población es el universo en la que se analiza la problemática conocida desde su conceptualización”

Pues en la presente investigación la población fueron las personas que tuvieron inconveniente en la realización de la celebración de compraventa, las resoluciones emitidas por el Consejo del Notariado.

Muestra

En el presente trabajo de investigación, se utilizó la guía de preguntas de entrevistas a abogados especialistas en el derecho notarial y civil, un notario del Distrito de Breña y dependientes notariales, donde brindaron información sobre la fe pública notarial y la seguridad jurídica que otorga el notario en la formalidad de contratos inmobiliarios que se desarrollen en sede notarial.

También se ha seleccionado cinco resoluciones notariales, las cuales están relacionadas al problema de investigación, los mismos que fueron analizados y contrastados entre sí, asimismo se consideró la técnica del cuestionario donde participaron quince individuos que se han encontrado concisamente involucradas en la realización de compraventa de bienes inmuebles.

Escenario de estudio

El escenario que se utilizó en la presente investigación fue el Distrito de Breña, donde se entrevistó a un notario y siete abogados especialistas en derecho notarial dos especialistas en derecho civil, quienes brindaron información sobre la fe pública notarial y la contribución en la seguridad jurídica que realizan con respecto a la celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

Caracterización de los sujetos

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. “(Otiniano y Benites, 2014, p. 13).

En la presente investigación participaron los sujetos especialistas en la materia civil y notarial y los notarios, el cual día a día desarrollan sus labores en las notarías, quienes fueron entrevistados respecto al tema de investigación sobre la fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria en el distrito de Breña, dado que su información nos permitió conocer distintos aspectos sobre la contribución en la seguridad jurídica y en la dación de fe que otorgan los notarios sobre los contratos inmobiliarios.

En la presente investigación se consideraron a los siguientes sujetos teniendo en cuenta sus respectivos cargos:

Tabla 1: *Sujetos de estudio y caracterización*

Especialista	Cargo	Centro laboral
Rubén Darío Soldevilla Gala	Notario	Notaria Soldevilla Gala
Luis Guillermo Agurto Villegas	Director de la Dirección de Archivo Notarial	Archivo General de la Nación
Erika Tesen Ore	Abogada	SUNARP
Juan Carlos Mestanza Saldaña	Abogado	Editora Perú
Julio Cesar Alzamora Castillo	Abogado Asesor notaria	Notaria Soldevilla Gala
Percy Hernan Loayza Reymer	Abogado Asesor notaria	Notaria Soldevilla Gala
Belgica Angeoline Narvaez Villanueva	Abogada Asesor notaria	Notaria Banda Gonzales
Milagros Huaman Vicente	Abogada Asesor Notaria	Notaria Banda Gonzales
Freddy Reategui Colonna	Abogado	Estudio Jurídico
Maricielo Pamela Angulo Perez	Abogada Asesor notaria	Notaria Becerra Sosaya

Fuente: Elaboración Propia. Lima, 2018

Plan de análisis o trayectoria metodológica

El escenario de querer comprar una propiedad inmueble es sumamente complicado dado que existe la inseguridad por parte de los compradores en cuanto a la documentación presentada por los vendedores, puesto que nuestro ordenamiento jurídico indica que con la manifestación de voluntad y el consenso de las partes se puede concretar una compraventa, acto que no se toma los lineamientos pertinentes para que este contrato surta efectos jurídicos y por ende estén protegidos, es por ello que surge la intervención del notario como agente especializado para que con su asesoría brinde la seguridad jurídica en los contratos realizados ante él, mediante el otorgamiento de fe pública, tan es así que la presente investigación buscara los antecedentes relevantes nacionales e internacionales que reforcé la investigación, con la finalidad de expandir conocimiento para el lector interesado en el tema de la fe pública notarial y la seguridad jurídica que brinda el notario en los contratos de compraventa inmobiliaria en el distrito de Breña.

También se desarrollara el marco teórico, el cual permitirá obtener mayor conocimiento de los conceptos básicos de cada tema relacionado a la presente investigación, asimismo se plantearan los objetivos como: determinar de qué manera la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Breña, 2017. De igual forma se determinara de qué manera el principio preventivo del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Breña, 2017 y también determinar de qué manera el principio de legalidad del notario contribuye en la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Breña, 2017.

Seguido a ello la investigación uso el enfoque cualitativo, dado que permitió analizar a profundidad la problemática de inseguridad jurídica y la contribución de fe pública en los contratos de compraventa inmobiliaria en el distrito de Breña.

De igual forma se utilizó el método del muestreo no probabilístico, dado que la población materia de estudio se eligió por selección de sujetos que brindaran la

información requerida para la investigación, el escenario de estudio fue el distrito de Breña, el escenario lo conformara los 3 notarios y los 7 abogados especializados en la materia civil y notarial.

Asimismo se consideró el rigor científico el cual está dado por la validez y la confiabilidad de los instrumentos utilizados, para la recolección de datos se utilizó la guía de entrevista y la guía de análisis documental, que al ser validados por los expertos conocedores del tema de investigación y por el metodológico nos brindó la confiabilidad y viabilidad.

Por otro lado, en la investigación se aplicó el análisis cualitativo de los datos, se tendrá presente los aspectos éticos utilizados para que la información vertida sea transparente.

2.3 Rigor Científico

Se entiende por rigor científico “[...] a las reconstrucciones teóricas y [...] la búsqueda de coherencia entre las interpretaciones, como criterios para evaluar el rigor científico se emplean: la dependencia o consistencia lógica, la credibilidad, la auditabilidad o confirmabilidad, y la transferibilidad o aplicabilidad” (Otiniano y Benites, 2014, p. 13.).

La investigación se desarrolló en el **enfoque cualitativo**, el cual la recolección de datos se sometió a la validación y confiabilidad de los instrumentos a utilizar que fueron validados por los expertos de la materia, los instrumentos que se utilizaron para la recolección de datos es la guía de entrevista y la guía de análisis documental y como técnicas la entrevista y el análisis documental.

Tabla 2: *Rigor Científico*

VALIDACION DE INSTRUMENTO			
Instrumento	Datos Generales	Cargo	Porcentaje
Guía de	Rosas Job Prieto Chavez	Docente de Derecho– UCV Lima Norte.	Acceptable 95%

entrevista	Ruben Dario Soldevilla Gala	Notario de Breña	Acceptable 100%
	Percy Hernan Loayza Reymer	Abogado Asesor Notarial	Acceptable 95%
Promedio	96.7%		
Guía de análisis documental	Rosas Job Prieto Chavez	Docente de Derecho– UCV Lima Norte.	Acceptable 95%
	Percy Hernan Loayza Reymer	Abogado Asesor Notarial	Acceptable 95%
	Michael Trujillo Pajuelo	Docente de Derecho– UCV Lima Norte.	Acceptable 95%
Promedio	95 %		
Guía de preguntas de cuestionario	José Jorge Rodríguez Figueroa	Jefe del área de investigación docente de Derecho- UCV Lima Norte	Acceptable 96%
	Eleazar Armando Flores Medina	Docente de Derecho-UCV Lima Norte	Acceptable 95%
	Cesar Israel Ballena	Docente de Derecho-UCV Lima Norte	Acceptable 95%
Promedio	95.3%		

Fuente: Elaboración Propia. Lima, 2018

Instrumentos de recolección de datos

Según Valderrama (2013, p.195) refiere que: son aquellas herramientas materiales que son utilizadas por el investigador para obtener la información pretendida.

Guía de entrevista: radica en la confección de interrogantes de forma abierta teniendo en cuenta el objetivo general y los objetivos específicos, esta guía estará dirigida a los notarios del distrito de Breña y a los especialistas de la materia, para que puedan responder con toda libertad respecto al tema de investigación.

Guía de análisis documental: está diseñada para la obtención de los datos de libros impresos, libros online, resoluciones, etc. que permitirá la recopilación de la información requerida, en la presente investigación el objeto de la guía de análisis se usara para anotar la información obtenida de las resoluciones emitidas por el consejo del notariado.

Técnicas

Rodríguez (2011, p.23) Define: La técnica se define por tener una base empírica y por ser eminentemente práctica. Asimismo, la técnica tiene que ver con el mejor logro de resultados y con la economía de tiempo y esfuerzo.

Entrevista

Según Hernández, Fernández y baptista (2014) indican que:

La Técnica de la entrevista será de utilidad en la medida que las guías de entrevista sean bien estructuradas, con preguntas específicas, prescribiendo que cuestiones de preguntas y en qué orden se realizarán (p.403).

La entrevista es muy útil para el dialogo con las ciudadanos que tienen mayor experiencia o están mejor informadas de la realidad, siendo así, para el desarrollo de la investigación se utilizó la entrevista no estructurada, para la recopilación de información de los notarios y abogados especialistas. Este mecanismo resulta ser muy importante, ya que permite aclarar cualesquier interrogante y orientar la investigación, con el objetivo de lograr que el entrevistado pueda expresarse con naturalidad y veracidad.

Análisis Documental

Gómez (2008) indica que esta viene a ser una técnica que permite realizar la recolección de datos veraces los cuales se recolectaran de diferentes fuentes las cuales deben ser confiables evitando así cualquier tipo de adulteración, brindado así la posibilidad de abordar información que permita alcanzar una realidad (p.38)

Podemos decir que el análisis documental permite analizar los documentos que se encuentran respecto a la investigación materia de estudio y va permitir aclarar las interrogantes de la investigación, para ello se realizó un análisis de las resoluciones emitidas por el colegio de notarios de Lima y por el Ministerio de Justicia de Lima.

Cuestionario:

Por otro lado para Ñaupas, Mejía y Novoa (2013) indican que:

La técnica del cuestionario viene a ser un modo de técnica, la cual tiene como objetivo formular de manera sistemática una serie de preguntas que permitan recaudar información que se pueda contrastar con el objetivo y supuestos planteados en la investigación, y se dirigen a un público más numeroso que en las llamadas entrevistas (p. 178).

Por otro lado el cuestionario, es la técnica que permitió recabar información valiosa para la presente investigación, mediante ella se pudo verificar si se cumplen o no los objetivos planteados, así mismo fue de mucha ayuda verificar si los supuestos fueron posibles respuestas al fenómeno y materia de investigación si cumplen o no.

Validez del instrumento

Según Avolio (2016) señala que:

La validez, es la pertenencia de un instrumento de medición, por lo que se puede decir que es la exactitud con que el instrumento mide lo que se propone medir, viene a ser la eficacia que tiene un instrumento para describir, representar o pronosticar lo que le interesa al investigador (p. 180)

Para la validez del contenido se contó con dos asesores temáticos especialistas en derecho notarial y civil, y un asesor metodológico, quienes fueron los que instruyeron para la correcta elaboración de la guía de entrevista, considerando los criterios de claridad, coherencia, relevancia y cantidad de preguntas.

Todo ello a fin de que al momento de aplicación del instrumento se refleje con exactitud que la información obtenida reproduce la realidad práctica.

Confiabilidad del instrumento

Para la realización de la investigación se utilizó fuentes confiables, como lo es la participación de los Notarios del Distrito de Breña, abogados especialistas en materia notarial y civil, quienes con sus opiniones y otros alcances aportaron para el desarrollo de la presente investigación, quienes mediante el ejercicio de sus funciones y experiencia laboral brindaron información certera y concordante sobre la fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compra venta de bienes inmuebles.

2.4 Análisis cualitativo de los datos

Mediante el análisis de datos se realizó el procesamiento de la información que se obtuvo de la muestra la cual fue materia de estudio en la presente investigación, siendo el objetivo la obtención de los resultados, para luego realizar el determinado análisis de estos, teniendo en cuenta los objetivos que desde un principio se establecieron en la investigación.

Para la presente investigación se utilizó el **método hermenéutico**, por medio de este método se interpretó y se comprendió la realidad de las diversas exposiciones de los entrevistados el cual ayudo a obtener los objetivos buscados en la investigación.

También se utilizó el **método inductivo**, dado que por medio de él se estudió el fenómeno de la investigación, partiendo desde lo particular hacia lo general, específicamente se utilizó en el marco teórico, los cuales se analizó con la doctrina, legislación nacional, extranjera y legislación.

Asimismo se utilizó **método analítico**, lo que permitió al investigador analizar con profundidad el objetivo materia de investigación, realizándose un análisis de cada reporte de las entrevistas que se formalizaron, para ello también contamos con la categorización y la subcategorización.

Tabla 3: *Unidades y Sub Unidades Temáticas*

Categorización	
Categorías	Subcategorías
	- Escritura pública

Fe Publica Notarial	- Principio preventivo
La Seguridad Jurídica en los Contratos de Compraventa Inmobiliaria	- Certeza jurídica - Estabilidad jurídica

Fuente: Elaboración Propia. Lima, 2018

2.5 Aspectos Éticos

Para el desarrollo de la investigación se depositara imperiosa reserva respecto de la información proporcionada por los entrevistados, asimismo la información recogida de la doctrina se encuentra fundamentada en diferentes principios los cuales tienen como objetivo garantizar y dotar de originalidad a la presente investigación, asimismo se ha utilizado las normas AMERICAN PSYCOLOGICAL ASSOCIATION (APA) la misma que es aplicada por la Universidad Cesar Vallejo, el cual permitió llevar a cabo el citado correcto evitando el plagio.

III. DESCRIPCION DE RESULTADOS

3.1 Descripción de las Entrevistas

A continuación, describiremos la información resultante mediante la técnica de entrevista, teniendo presente los objetivos propuestos en la presente investigación.

A continuación, las respuestas de los entrevistados:

OBJETIVO GENERAL: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017

Pregunta N° 01

Considera Usted que la fe pública notarial ¿Es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

Soldevilla (2018) indica que:

No es suficiente, ya que además se tiene que ver la realidad extraregstral, así por ejemplo en un contrato de compraventa sería conveniente que el vendedor no solo presente la escritura pública, sino que también entregue la posesión del bien al comprador.

Agurto (2018) En efecto:

Porque justamente la fe que da el notario, es la ejecución de una función pública que realiza por delegación conforme lo señala el Reglamento del Decreto Legislativo del Notariado; y al proporcionarla brinda seguridad jurídica a través la autorización de las escrituras públicas.

Tesen (2018) manifiesta que:

Si porque la actuación por parte de los notarios públicos contribuyen en la seguridad jurídica de los contratos de compra venta, considerando los mecanismos de seguridad que se realizan antes del otorgamiento de una escritura pública, como la identificación por comparación biométrica, rigurosidad en la aceptación a los medios de pago establecidos por ley, entre otros mecanismos que son propios de la función notarial, actuaciones que tienen por fin el evitar se legitimen actos y contratos que no merecen gozar de los efectos de la protocolización.

Mestanza (2018) de igual forma indica que: “La fe pública notarial no es suficiente para contribuir en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles en el distrito de Breña 2017 dado que en ocasiones esa fe es vulnerada por documentos defectuosos”

Alzamora (2018) asimismo manifiesta que “La fe pública notarial si es suficiente porque brinda seguridad jurídica en el documento que intervienen los contratantes identificándolos los que dicen ser y plasma la voluntad del acto jurídico”.

Loayza (2018) a su vez dice:

Que si es suficiente toda vez que toda transacción comercial en el que se encuentre relacionado o inmerso la disposición de un bien inmueble de ser tramitado ante notario a efecto de darle seguridad y validez al acto, la fe pública es la razón principal de un notario a nivel nacional.

Narváez (2018) indica que “Si es suficiente la fe pública porque es potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica”

Huamán (2018) indica que “Si porque el notario es el profesional del derecho, su función principal es brindar seguridad de los actos u hechos que se formalizan ante él”.

Reategui (2018) señala que “Si porque es el notario público el que da valor al acto y está facultado mediante el Decreto Legislativo 1049”.

Angulo (2018) señala que:

No es suficiente, porque la fe que otorga el notario al acto jurídico de compraventa se protocoliza pero debe trasladar el parte notarial al SUNARP para que produzca los efectos oponibles ante Terceros.

Con referencia a los resultados obtenidos mediante las entrevistas se logró determinar que la mayoría de los entrevistados manifiestan que la fe pública notarial

si contribuye en la seguridad jurídica mediante la escritura pública que se formaliza, conteniendo en esta los actos u hechos celebrados ante el notario, ya que mediante la dación de fe otorga seguridad jurídica a los contratantes de sus contratos de compraventa u cualquier otro acto jurídico, a excepción de tres de los entrevistados que manifiestan que no es suficiente la fe pública para determinar la seguridad jurídica puesto que también se requiere de la publicidad registral.

Pregunta N° 02

En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

Soldevilla (2018) considera, “Que si, ya que la fe pública notarial precisamente reviste de seguridad jurídica no solo a los actos de compraventa, sino a otros actos como poderes, contratos de arrendamiento, aumentos de capital, etc.”

Agurto (2018) manifiesta: “Que si ya que los notarios logran dar de seguridad jurídica a las escrituras públicas por la fe que aseguran con su presencia en cada escritura pública.”

Tesen (2018) considera: “Que si dado que esa garantía la otorga la escritura pública una vez suscrita por lo contratantes y el notario, siendo un mecanismo de seguridad por excelencia en el Perú, respecto a las adquisiciones de activos (predios, vehículos, entre otros)”

Mestanza (2018) de igual forma indica:

La fe pública notarial si es garantía de seguridad jurídica porque se realiza ante un notario público un determinado acto u hecho autorizado por dicho fedatario, que firma con él y los otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó”.

Alzamora (2018) asimismo manifiesta que, “Sí es garantía porque el notario es el que va protocolizar el instrumento mediante la dación de fe”.

Loayza (2018) considera que “No porque la garantía completa se alcanza con el registro del acto de compraventa en registros públicos, generando validez y publicidad ante cualquier particular”.

Narváez (2018) considera que “Sí, toda vez que el notario como profesional del derecho y actuando de manera imparcial, garantiza la seguridad jurídica del acto mediante la escritura pública.

Huamán (2018) dice “Sin duda porque el notario dejara constancia de los hechos u actos mediante el instrumento público que es la escritura y lo mantendrá bajo su custodia conservando los originales”.

Reategui (2018) dice “Sí porque identifica las partes y revisa los requisitos, recibe y da forma a la voluntad de las partes constituye el fundamento de toda la eficacia del documento notarial”.

Angulo (2018) considera que “Si, por cuanto la fe pública que otorga el notario, reviste el acto jurídico celebrado de total certeza, siendo ello así le permite a los otorgantes tener plena garantía que su derecho puede hacerlo valer ante terceros”

Con referencia a los resultados obtenidos mediante las entrevistas se logró determinar que la mayoría de los entrevistados manifiestan que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica para los actos de compraventa dado que el notario extiende la escritura pública, una vez suscrita por lo contratantes y el notario se convierte en un mecanismo de seguridad por excelencia.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

Pregunta N° 03

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? Porque.

Soldevilla (2018) considero que:

Sí, porque la escritura pública es la mejor manera de garantizar la seguridad jurídica del comprador, ya que hace que el documento tenga fecha cierta, goza de matricidad y da certeza a los intervinientes a través de la utilización de técnicas modernas de identificación como el lector biométrico de huellas digitales.

Agurto (2018) manifiesta que la razón de ser de la función notarial es de dotar fe pública a los actos celebrados ante él, consiguiendo con ello la seguridad jurídica de los derechos ahí expresados.

Tesen (2018) manifiesta que “Sí, porque es el documento idóneo, para que el contrato de propiedad se formalice y luego pueda ser presentada al registro correspondiente”

Mestanza (2018) manifiesta que “Sí, porque en dicho instrumento se plasma la identidad, voluntad, consentimiento, capacidad y libertad de las partes que el notario a identificado plenamente para celebrar dicho acto jurídico”.

Alzamora (2018) indica que “Sí, la escritura pública unida a la fe pública registral otorga estabilidad jurídica al comprador, en razón que frente a cualquier alegación de un tercero, prevalece la información contenida en los registros públicos”

Loayza (2018) manifiesta que “Sí, ya que es un documento público investido de fe pública notarial y que el notario conserva en su protocolo el original”

Narváez (2018) considera que “Sí por ser un instrumento extendido por el notario bajo los requisitos exigidos por ley”.

Huamán (2018) manifiesta que “Sí, puesto que en la escritura pública se plasma el contenido de forma clara y certera de la manifestación de voluntad de las partes y contiene la identificación indubitable otorgada por el notario dador de fé”

Reategui (2018) manifiesta que “Sí porque te hace titular del derecho mediante la fecha cierta.”

Angulo (2018) manifiesta que “Sí, por cuanto este es un instrumento protocolar y por ende se encuentra en el archivo del notario, quien tiene las facultades suficientes otorgadas por ley.”

De los entrevistados se puede determinar que el notario y los abogados coinciden que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador, dado que está elaborado bajo los requisitos establecidos por ley y está plenamente identificadas las partes contratantes para así hacer valer su derecho frente a terceros y estos documentos se conservan en el legajo notarial.

Pregunta N° 04

4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

Soldevilla (2018) manifiesta que:

Debemos solicitar todos los antecedentes registrales respecto al inmueble que se va a transferir, verificar el cumplimiento de las normas y el pago de los tributos, como son el impuesto de alcabala, impuesto predial y el impuesto a la renta, de ser el caso.

Agurto (2018) indica que se debe, “Verificar la identidad de los contratantes y la legalidad de lo pactado”.

Tesen (2018) manifiesta que:

Las medidas que el notario deberá tomar es la identificación por comprobación biométrica, rigurosidad en la aceptación a los medios de pago establecidos por ley, estudio de los documentos presentados por las partes para así evitar inconsistencias e incongruencias por un instrumento mal emitido.

Mestanza (2018) expresa que:

En la función notarial se precisa de un mayor control de la legalidad y de la realización de especiales advertencias a las partes intervinientes sobre el contenido y efectos del negocio jurídico que están llevando a cabo, no debiéndose permitir que se caiga en el automatismo o rutina profesional.

Alzamora (2018) manifiesta:

Primero debe verificar la información contenida en Registros Públicos respecto a un determinado inmueble y sobre la base de dicha información extender la escritura pública en la cual además se debe tener mucho cuidado en identificar debidamente a los intervinientes.

Loayza (2018) indica que:

Debería tener mucho cuidado con actos de mala fe que encubran algún tipo de delito, asimismo es importante la plena identificación de las partes contratantes en la transferencia, así como informar a la oficina de lavado de activos de manera clara y puntual.

Narváez (2018) indica que:

Se debe revisar plenamente los documentos presentados sin son verdaderos, la identificación de las partes mediante el sistema biométrico, los impuestos que estén debidamente cancelados, así como el medio de pago a utilizar para con ello evitar la venta simulada.

Huamán (2018) considera que:

Deben solicitar la copia literal del inmueble no mayor de tres días de expedida de SUNARP, en el caso de presentar testimonio como medio probatorio de propiedad que este como máximo con quince días de expedición notarial, identificación plena de las partes, medio de pago.

Reategui (2018) indica que “La plena identificación de los actores, la veracidad de los documentos presentados y autenticidad de los mismos”

Angulo (2018) sería, “La identificación plena de las partes, la voluntad de contratar, precio de venta real, verificar la cancelación, verificar si el vendedor es el propietario real para así no vulnerar ningún tipo de derecho de los otorgantes”.

De los resultados obtenidos todos los entrevistados coinciden que el notario debe identificar de manera indubitable a los intervinientes, de igual forma verificar la legalidad de los documentos sobre todo cumplir con lo requerido por la ley.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017

Pregunta N° 05

¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

Soldevilla (2018) señala, “Por adolecer de algún vicio establecido en el código civil y que no necesariamente constan en los Registros Públicos, como por ejemplo: que el agente no sea capaz, es una causal que determina la nulidad del acto jurídico”

Agurto (2018) indica, “Falsificación documental, suplantación de identidad, las previstas en el artículo 140 del Código Civil”

Tesen (2018) manifiesta que las razones son: “La falta de diligencia notarial al no identificar bien a los contratantes, falsificación de documentos, falta de manifestación de voluntad”

Mestanza (2018) expresa que:

Una de las causales de nulidad es cuando no han firmado los otorgantes en la escritura pública, pero aun así fue expedido el parte notarial, y el notario certifico esa conclusión de firmas sin haberse percatado de que todos lo hayan realizado trayendo como consecuencia un acto incompleto.

Alzamora (2018) manifiesta, “Por comprobarse que los documentos extendidos en sede notarial fueron falsos de procedencia de actos previos y que el notario no tuvo forma de prevenir el acto por haberlo inducido en error”

Loayza (2018) indica que:

Pueden que adolezcan de alguna causal que desenvoque en un acto jurídico nulo, el cual nunca tuvo efectos. En este caso, puede que a nivel notarial no se haya hecho el estudio correcto de la documentación o que las partes incurrieran en mala fe.

Narváez (2018) considera:

Por adolecer de algún vicio establecido en el Código Civil y que como tal escapa al conocimiento del notario, o que los contratantes realicen un acto simulado previo acuerdo entre las partes y por incumplimiento se vieron obligados a solicitar la nulidad del acto jurídico.

Huamán (2018) considera:

Que el acto jurídico realizado en sede notarial cumplió con lo establecido en la ley, pero en Sunarp ya existía un asiento registral que contenía documentación falsificada y por ende el notario se guio de la publicidad registral, eximiéndose de responsabilidad.

Reategui (2018) indica que: “No tengan datos que correspondan a la transferencia y/o a los actores de la misma, siendo estos datos falsos fuera de la realidad.”

Angulo (2018) considera que “falta de requisitos de validez en el acto jurídico, manifestación de voluntad o la que se otorgo sea defectuosa, que el acto jurídico se realizó por persona incapaz y el notario no lo advirtió”

De los resultados obtenidos de los entrevistados coinciden que las razones por las que los contratos de compraventa se declaran nulos con posterioridad al otorgamiento de la fe pública notarial, es por la falsificación de documentos que el notario no tiene forma de advertir por devenir de actos previos ya formalizados y que falto manifestación de voluntad sincera en los contratantes.

Pregunta N° 06

¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

Soldevilla (2018) señala que “No es necesario, porque los notarios estamos sujetos a la responsabilidad civil y administrativa por los errores en que incurrimos”

Agurto (2018) señala “Que para tal caso deberíamos modificar nuestro sistema notarial, y adherirnos al sistema sajón”

Tesen (2018) considera que “Si siempre y cuando la negligencia del oficio notarial sea comprobada, pero para ello debe estar establecido en la ley del notariado”

Mestanza (2018) considera que, “Así como otras autoridades, los notarios son susceptibles de equivocarse, en los casos que el error sea como consecuencia de una negligencia si correspondería una caución económica a favor de los otorgantes”

Alzamora (2018) manifiesta que, “No porque la negligencia muchas veces está en documentos que devienen de actos previos a la notaria y el notario incurre en error por conducción de usuarios de mala fé”.

Loayza (2018) indica que, “No, porque ellos están inmersos a los procesos civiles y administrativos y en el Decreto Legislativo 1049 están descritas las sanciones y/o amonestaciones y puede llegar hasta la destitución del cargo”

Narváez (2018) considera que, “No porque dentro de sus faltas que pudieran cometer son sancionados por el Tribunal de Honor y el Consejo del Notariado”

Huamán (2018) considera que, “No porque en la ley del notariado ya está establecido la forma y tiempo de sanción que le pudiera corresponder”

Reategui (2018) considera que, “No porque se generaría una inseguridad jurídica permanente y desconfianza de la ciudadanía”

Angulo (2018) manifiesta que:

No, porque muchas veces la nulidad de una compraventa parte no necesariamente del instrumento que nace en sede notarial, sino que esta puede partir de actos previos como puede ser el otorgamiento de poder con el que se realiza dicha compraventa, lo que quiere decir que no siempre la nulidad partirá de la compraventa en sí, sino que puede partir de un acto previo.

De los resultados de los entrevistados se determinó que la mayoría de los letrados coinciden que los notarios no prestan caución económica puesto que ellos están inmersos a la falsificación de documentos y suplantación de identidad y que no se puede determinar cuando el usuario actúa de mala fe.

3.2 Descripción del Análisis Documental.

Resolución del Consejo del Notariado N° 040-2017-JUS/CN

La presente Resolución fue emitida el 25 de abril del 2017, dado que el Consejo del Notariado Resuelve Declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por el señor Enrique Miguel Gonzales Flores en contra de la Resolución N°173-2016-CNL/TH del 8 de setiembre de 2016, emitida por el Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Lima, donde declara al Notario José Feliciano Almeida Briceño, Absolverlo de todos los cargos que se le imputan por haber Extendido una escritura pública de Reversión de propiedad por ejercicio de pacto de retroventa.

Revisados los antecedentes se puede apreciar que el quejoso con fecha 20 de abril y 2 de julio del 2015, suscribió conjuntamente con la Compañía Agroindustrial Fishing SAC., un contrato de compraventa con pacto de retroventa y su aclaratoria, escrituras que fueron protocolizadas en la notaria Vainstein Blanck, respecto al inmueble ubicado en el jr. Don Bosco N° 243-249-255, urbanización Grden City, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, cuyo monto pactado de compraventa fue la suma de US\$ 105,000.00 (ciento cinco mil con 00/00 dólares americanos), dinero que estaba condicionado su pago en 4 meses según la cláusula de pacto de retroventa suscrita por las partes, que en caso de incumplimiento se ejecutaría dicha cláusula en favor del vendedor (Compañía Agroindustrial Fishing SAC.).

Por otro lado cuya comunicación de reversión de propiedad fue comunicada al comprador mediante carta notarial de fecha 15 de agosto del 2016, pero al parecer no

tomo cartas en el asunto el comprador y el vendedor hizo uso de su derecho solicitando al notario José Feliciano Almeida Briceño, elevar a escritura pública la minuta de reversión de propiedad unilateral por pacto de retroventa.

El notario en aplicación de sus principios y en aplicación del Decreto Legislativo 1049, solicitó los requisitos que consideró pertinentes y extendió la escritura pública N° 846 de fecha 21 de diciembre del 2015, para luego realizar el traslado del parte notarial para su inscripción correspondiente.

Análisis e interpretación

En la presente resolución notarial se puede apreciar que el notario cuidó de toda negligencia para extender la escritura pública de reversión de propiedad, dado que el contenido y veracidad que contiene la minuta le corresponde solo al señor Enrique Miguel Gonzales Flores, conforme lo señala el artículo 57 del Decreto Legislativo 1049, siendo el único objetivo del notario formalizar la decisión del representante (compañía Agroindustrial Fishing SAC.) y que ninguna norma legal establece impedimento para extender escritura pública de retroventa.

Vale acotar que el notario es un profesional del derecho que recoge la manifestación de las partes y otorga seguridad jurídica de actos u hechos realizados ante él, más no es perito ni juez para que investigue o sancione de hechos u acuerdos que no estén a su alcance.

Resolución del Consejo del Notariado N° 61-2018-JUS/CN

Con fecha 03 de julio del 2018 el consejo del notariado decide declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesta por doña Angélica Gregoria Nieto Caballero de Maldonado en contra de la resolución N°24-2018-CNL/TH que declaró no ha lugar la apertura de procedimiento disciplinario en contra de la notaria de Lima, Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri.

Según los antecedentes se verifica que ante el despacho notarial de la Doctora Zevallos Giampietri, con fecha 05 de enero del 2015 ingresó una minuta de compraventa suscrita por los señores Julio Maldonado Oré y su cónyuge Angélica Gregoria Nieto Caballero de Maldonado (vendedores) y don Luis Baglieto Cisneros Moreno (comprador) de fecha 10 de agosto de 1976, la cual le asignó kardex N°58038 el cual transfirieron el inmueble ubicado en la manzana I, lote 7, primera etapa, parcelación semirústica Canto Bello,

zona Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

Con fecha 19 de diciembre del 2017, la quejosa Angélica Gregoria Nieto Caballero de Maldonado, imputa a la notaria Beatriz Zevallos, haber escriturado dicha minuta pese el haber advertido a la notaria que dichos documentos contenían firmas falsas y que no habrían transferido dicho inmueble, el haber adicionado una cláusula adicional suscrita con fecha 20 de noviembre del 2014, al contrato de compraventa donde aparecían 7 firmas distintas a las que suscribieron la minuta y autorizada por letrado Pedro Gervassi Gonzales de forma manuscrita, dichas firmas pertenecerían a los herederos del comprador Luis Baglieto Cisneros Moreno.

Con la previa diligencia la notaria no realizó ninguna escrituración notarial, dado que la quejosa presento una denuncia penal en la fiscalía por la presunta comisión del delito contra la fe pública - falsificación de documentos, posterior a ello la fiscalía solicitó a la notaria remitir copias certificadas de la minuta y de todos los documentos que obran en su archivo, documentos que permitieron realizar el Informe Pericial de Grafotecnia, dando como resultado que las firmas puestas en los documentos materia de investigación corresponden al puño de Julio Maldonado Oré y su cónyuge Angélica Gregoria Nieto Caballero de Maldonado, lo que queda demostrado que la quejosa está actuando de mala fe y tratando de perjudicar a la notaria en su función.

Por otro lado la quejosa sostiene que la notaria habría mostrado una actuación funcional incompatible con la ética y decoro de la investigación fiscal por haber emitido copias certificadas en diferentes momentos.

Dada la confirmación pericial, queda demostrado que la queja no reunía los presupuestos legales para la configuración de una conducta funcional de la notaria, la cual era deber del abogado patrocinante informarle a la quejosa.

Análisis e interpretación

Con la presente resolución se demuestra que la fe pública notarial concluye cuando el notario identifica a las partes y deja constancia de la manifestación de voluntad de las partes respecto al contrato a formalizar.

Quedando claro en este caso, que la notaria no elevó la minuta a escritura pública por lo que no pudo identificar a los contratantes que suscribieron dicha minuta, debiendo precisarse que el artículo 55 del Decreto Legislativo 1049, indica que dicha identificación procede una vez que se haya elaborado la escritura pública y que la actuación de la notaria no contraviene el artículo 2 del Decreto Legislativo N°1049.

Resolución del Consejo del Notariado N° 008-2017-JUS/CN

La presente Resolución fue emitida con fecha 12 de enero del 2017, declarándolo FUNDADO el recurso de apelación Interpuesta por la Notaria Ljubica Nada Sekula Delgado, contra la Resolución N° 085-2016-CNL/TH, emitida por el Tribunal de Honor que dispuso imponer sanción de amonestación privada por la acreditación del pago del impuesto predial del inmueble de transferencia.

Revisado el expediente se aprecia que el 15 de mayo del 2014, el señor Andrés de la Cruz Ventura, denunció a la notaria Ljubica Nada Sekula Delgado, atribuyéndole de hechos irregulares en el trámite de compra venta de bien inmueble, dado que se habría realizado una revisión inadecuada de los documentos presentados para efectuar la compraventa, lo que habría ocasionado perjuicio de los derechos de terceros.

El señor Andrés aduce que la escritura pública de compra venta se realizó con impuestos prediales que correspondían a otro predio.

El Tribunal de Honor N° 134-2014-CNL/TH de fecha 2 de Julio del 2014, declaro ha lugar la queja interpuesta por don Andrés de la Cruz Ventura, posteriormente la notaria en su escrito de descargo hace mención que se ha ajustado al estricto cumplimiento del Decreto Legislativo N° 1049, presentando como medio probatorio la constancia de no adeudo de impuesto predial N°39-2014-SGRF-GAT/MC expedida por la Municipalidad de Comas.

Por otro lado la imputación de los cargos hacia la función de la notaria fue que en la cláusula sexta y séptima de la minuta de transferencia de propiedad contiene información dudosa, contenido que fue transcrito literalmente para elaborar la escritura

pública, finalmente agrega que existe una anotación preventiva, el cual fue comunicada a las partes, por lo que no es ningún impedimento para la transferencia de propiedad.

Mediante Dictamen Fiscal N°02-2016-CNL/F de fecha 2 de febrero de 2016, declara infundada la queja y el Consejo notarial declara FUNDADO el recurso de apelación y REVOCAR la resolución N°085-2016-CNL/TH, como consecuencia se absolvió de los cargos formulados en contra de la Notaria.

Análisis e interpretación

La postura adoptada por el Consejo del Notariado fue la correcta, toda vez que se comprobó que la Notaria realizó la calificación de los documentos previos a la elaboración de la escritura pública, dado que el notario es el garante de la seguridad jurídica, por lo que el presente caso se evidencia que existió seguridad jurídica desde el primer momento de recepción de los documentos hasta la extensión de la escritura pública.

Vale decir que la notaria sustentó su defensa con medios probatorios en cumplimiento del artículo 7 del Texto Único Ordenado, la notaria actuado diligentemente y extendió la escritura pública por lo que reviste de todos los requisitos y formalidad conforme a ley.

Resolución del Consejo del Notariado N°84-2016-JUS/CN

Con fecha 19 de diciembre del año 2016 el consejo del Notariado, resuelve en última instancia INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por la señora Irene Angulo Yábar en contra del Notario Eduardo José Atilio Laos de Lama.

De los antecedentes se desprende que con fecha 16 de noviembre de 2015 la señora Irene Angulo Yábar, denuncia al notario de Lima, Eduardo José Atilio Laos de Lama, por elevar a escritura pública una minuta de compraventa de un terreno que superpone a la totalidad del área de su predio, dado que con fecha 19 de febrero de 2014 curso carta notarial donde le comunica al notario sobre el acto irregular que pretendía formalizar, aun así este procedió, también señala en la carta que la minuta no tenía la fecha completa, solo figuraba el año.

En el descargo que hace el notario aduce que con fecha 10 de febrero del 2014, ingresa a su despacho notarial una minuta de compra venta signándole el kardex 174875, pero esta minuta fue elevada a escritura pública por el notario Jorge Zuleta Guimet, quien estuvo reemplazándolo por licencia concedida por el Colegio de Notarios de Lima, y cuyo proceso de firmas concluyo el mismo día.

Así mismo el Notario menciona que la minuta que menciona la señora Angulo tiene fecha 07 de febrero de 2014 y que a esta acompaña un ANEXO A, que contiene un modelo de minuta de cancelación de saldo de precio y que por tratarse que la cancelación seria a futuro esta tenía solo el año, también refiere que la supuesta falsedad de la minuta que género como propietarios a los actuales vendedores, no puede adoptar mayor información debido a que dicha minuta no fue presentada ni elevada a escritura pública en su despacho notarial y que él se basó de la fe pública registral donde figura inscrito el título de dominio de los actuales vendedores.

Realizado el análisis de los antecedentes y que no existen medios probatorios donde precise que el notario Eduardo José Atilio Laos de Lama, haya incurrido en falta al procedimiento administrativo disciplinario, el Tribunal de Honor resolvió no ha lugar, mediante Resolución N°023-2016-CNL/CN.

Análisis e interpretación

Vista la resolución se puede apreciar que el ejercicio del notario es autónomo y cuyas consecuencias civiles, administrativas o penales de responsabilidad son de forma independiente (artículo 146 del Decreto Legislativo 1049), dado es el caso en cuestión que el notario Laos de Lama no incurrió en falta disciplinaria, mucho menos en infracciones administrativas descritas en el artículo 149 del Decreto Legislativo 1049, por lo que el no elevo la minuta de compraventa de terreno a escritura pública, sino el notario reemplazante Jorge Zuleta Guimet, pero se desprende que la irregularidad estaría en el título archivado donde el Notario Zuleta, extendió la escritura pública basándose en la publicidad registral que otorga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, donde ya se presta para la investigación de un nuevo proceso civil, ajeno al tema materia de resolución.

Cabe mencionar que la seguridad jurídica en este caso no la da la fe pública registral. Sino la fe pública notarial, puesto que se evidencia irregularidades en el registro de publicidad.

Resolución del Consejo del Notariado N° 076-2016-JUS/CN

El Tribunal de Honor del consejo del Notariado, mediante Resolución N° 067-2016, de fecha 29 de marzo del 2016 dispone absolver al notario de Lima, Isaac Higa Nakamura, en el procedimiento administrativo seguido por Rosa Elvira Morales Guerrero, por la presunta comisión de infracción disciplinaria en la extensión de la escritura pública que contiene la compraventa de derechos y acciones, sobre el inmueble ubicado en la Av. Santa Rosa N°500-538 y 544, calle restauración N° 1294, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima.

Luego de una rigurosa investigación el Consejo del Notariado Confirma la resolución antes descrita ABSOLVIENDO en todos los extremos al Notario Higa Nakamura de las presuntas infracciones a los deberes funcionales previstos en el Decreto Legislativo N°1049, por los siguientes antecedentes:

Con fecha 25 de marzo del 2014, doña Rosa Elvira Morales Guerrero de Campos interpuso queja contra el notario Isaac Higa Nakamura, por la presunta comisión de infracción disciplinaria en la extensión de escritura pública de compraventa de derechos y acciones sobre su propiedad, el cual aduce que la minuta presentada por ella al despacho de notario para ser elevada a escritura pública fue modificada las tres primeras hojas, en las cuales no existía su firma en cada una de las hojas y solo aparecía en la parte final, y que el contenido de la minuta se basaba en la venta total del inmueble que también es propietario su hermano, mas no en el 33.33 % de la totalidad el inmueble materia de venta.

Presentado el descargo el notario manifiesta que si se realizó modificaciones en la minuta para que esté acorde al porcentaje a vender y que dicha minuta la realizo la abogada de la vendedora con la abogada de la notaria estando de acuerdo los contratantes, que la notaria como responsable de elevar a escritura pública revisa previamente el contenido ya que la principal función del notario es de orientar a las

personas que solicitan sus servicios y si se da el caso realizar modificaciones u aclaraciones, y que en ningún momento el notario participo dolosamente en las modificaciones realizadas, ya que fue con el consentimiento de los que la suscribieron y también por los abogados de las partes.

Análisis e interpretación

Por los argumentos presentados y analizados los antecedentes podemos concluir que el notario ejerció el principio preventivo dado que el notario participa rápidamente en el prejuicio del ambiente social, actuando con imparcialidad y profesional al instante de otorgar asesoría a todos los que recurren a su despacho notarial, a su vez el notario procedió de conformidad con el artículo 2 del Decreto Legislativo 1049, el cual indica que el notario es el profesional del derecho el cual está autorizado para dar fe de los actos y contratos que se celebren ante él, formalizando la manifestación de las partes otorgantes en un instrumento.

A su vez se evidencia que en este caso ha sido evaluado respecto a la existencia de responsabilidad administrativa disciplinaria en el notario investigado, determinándose la protección de la fe pública otorgada por el notario respecto a los actos y contratos celebrados ante él, contando dicho acto con una debida motivación fáctica y jurídica.

3.3. Descripción de resultados de la técnica: Cuestionario.

A continuación se detalla los resultados obtenidos de la técnica de cuestionario tomando en cuenta los objetivos propuestos en la presente investigación.

Tabla N° 04: Ficha técnica del cuestionario

Datos	Descripción
Total consultados	15
Edades	30 – 60 años
Lugar de procedencia	Lima
Sexo	Varones y mujeres
Servicio solicitado	Compra venta
Grado de estudio	Secundaria completa
La encuesta se aplicó durante los días 28 y 29 de noviembre de 2018, a usuarios en el distrito de Breña.	

Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

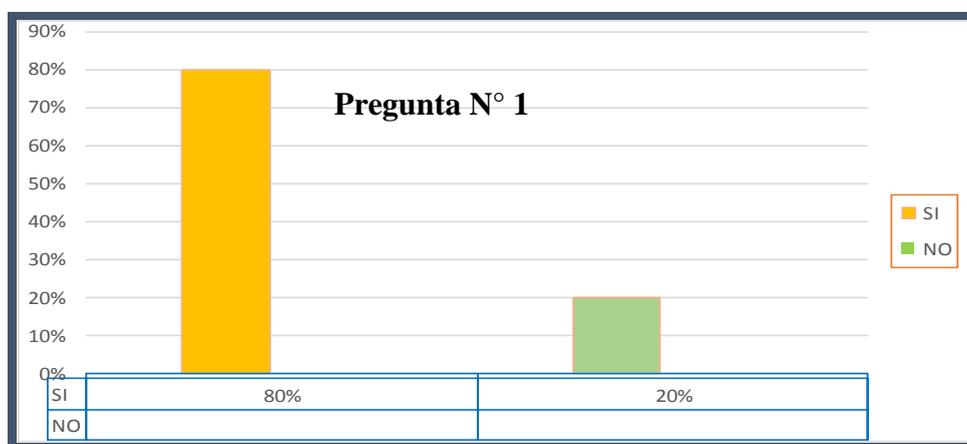
Guía de preguntas del cuestionario

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017

1.- ¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye de forma eficiente en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?

De los 15 consultados, se aprecia del gráfico que el 80 % afirma que el notario si contribuye eficientemente con la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña y el 20 % que no contribuye.

Figura N°1 Gráfico de barras para el n° de consultados

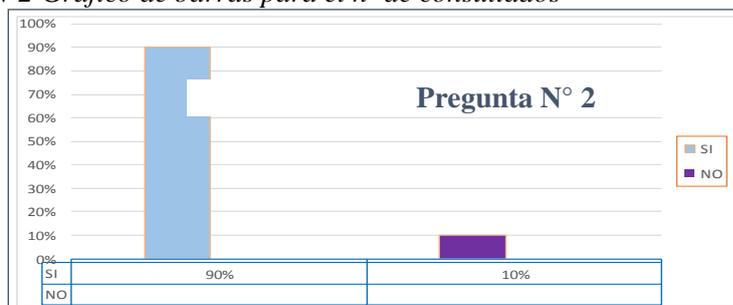


Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018

2.- ¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?

Al respecto de los 15 consultados el 90 % consideran que la fe pública si les da seguridad jurídica en los contratos de compraventa que realizaron a diferencia del 10% que manifiestas que no les da seguridad como se puede mostrar en el siguiente gráfico.

Figura N°2 Gráfico de barras para el n° de consultados



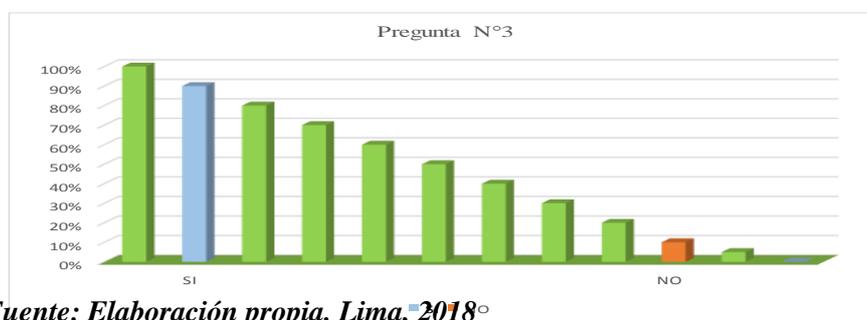
Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018

Objetivo específico N°1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?

Se puede determinar que de los 15 consultados el 90% afirman que la escritura pública si es un medio de estabilidad para el comprador y un 10% consideran que no, como lo vemos reflejado en el gráfico siguiente.

Figura N°3 Gráfico de barras para el n° de consultados

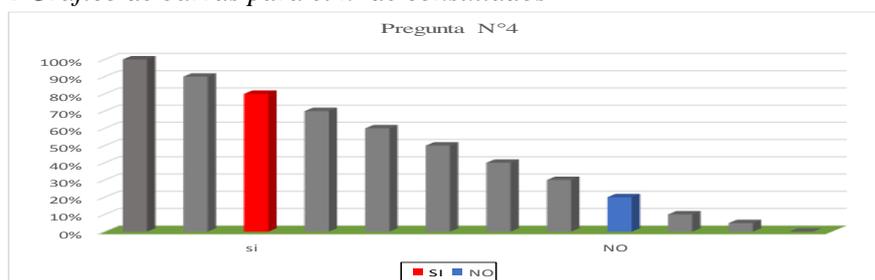


Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018°

4.-¿ Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles?

De los 15 consultados el 80 % afirma que los notarios de Breña si toman las medidas preventivas antes de extender la escritura pública de compra venta de inmuebles y el 20 % considera que no es así, tal como lo refleja el siguiente gráfico.

Figura N°4 Gráfico de barras para el n° de consultados



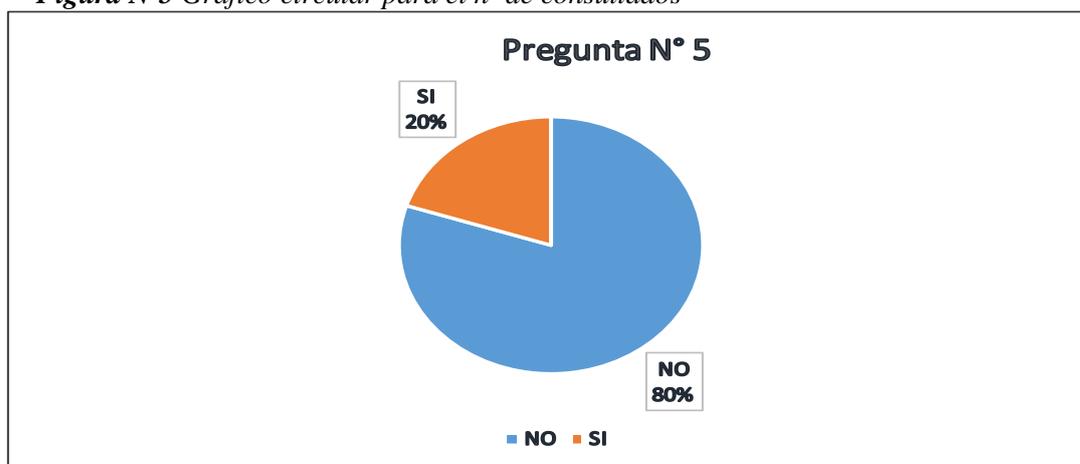
Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018

Objetivo específico N°2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017

5.- ¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?

De los 15 de los consultados el 80 % afirma que la presunción de legalidad de la fe pública notarial no es vulnerada y el 20% considera que si es factible de vulneración.

Figura N°5 Gráfico circular para el n° de consultados

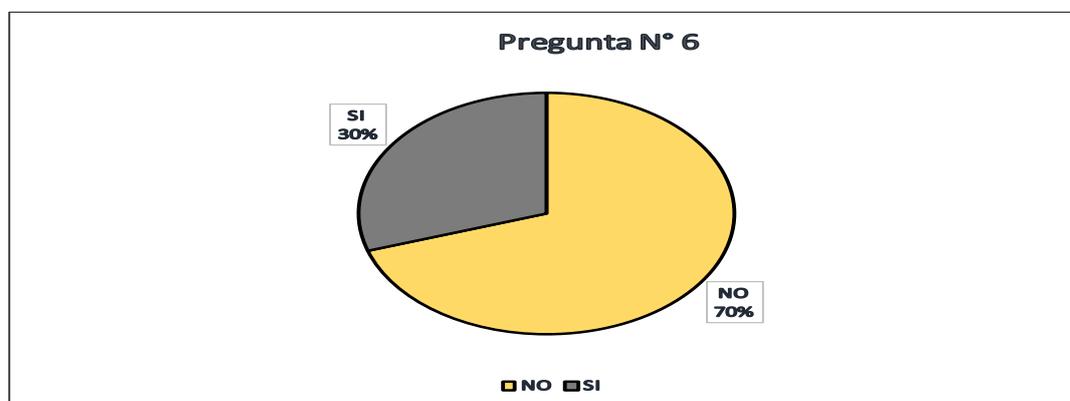


Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018

6.- ¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?

Al respecto el 70% de los consultados consideran que la estabilidad de la fe pública notarial no se ve amenazada por la falsificación de documentos y un 30 % considera que si, lo que veremos reflejado en el siguiente gráfico.

Figura N°6 Gráfico circular para el n° de consultados



Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018

IV. DISCUSIÓN

En esta sección se mostrara el debate de los resultados obtenidos con los estudios previos, teorías y todos los instrumentos utilizados para lograr el objetivo de la investigación.

En este contexto de ideas Domínguez (2015) sostiene: “La discusión persigue una estructura basada en cuadros de resultado, el cual permite y facilita la toma de decisiones que se generen respecto a un problema o determinada teoría” (p.64)

La discusión resulta ser el resumen de los resultados, el cual va permitir identificar cuáles son las debilidades y fortalezas respecto al problema planteado en la investigación,

Con el objetivo de **determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017**, mediante la técnica de la entrevista se obtuvo que la mayoría de los entrevistados coinciden que la fe pública notarial si contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña-2017, porque sostienen que la dación de fe es otorgada por el notario, quien es el profesional del derecho y está facultado para autorizar actos u contratos celebrados ante él, formalizando la voluntad de los otorgantes mediante la escritura pública, una vez suscrita por los contratantes y el notario se convierte en un mecanismo de seguridad por excelencia, lo que coincide con el 80 % de los consultados mediante la técnica del cuestionario, de lo vertido se respalda conforme lo señala el artículo 2 del Decreto Legislativo 1049, Ley del Notariado, sin embargo tres de los entrevistados señalan que la fe pública notarial no es suficiente para contribuir en la seguridad jurídica dado que se requiere de la publicidad registral.

Asimismo Caballini (2002) en su investigación concluye que la fe pública notarial si contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa puesto que, es la forma creada por el ordenamiento jurídico para fijar certeza a los hechos, actos y situaciones jurídicas sometidas a su amparo, dado que esta dación de fe se plasma en los instrumentos extendidos por el notario, en ese sentido concordamos que, gracias a la fe pública notarial contenida en instrumento protocolar permite que el acto tenga certeza jurídica, al igual como lo menciona el autor Gonzales (2015) que, la fe pública notarial

es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica. (p.275).

Así mismo mediante la Resolución del consejo del Notariado N° 004-2017-JUS/CN se logró determinar que la fe pública notarial si contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito de Breña, toda vez que el notario es el garante de la seguridad jurídica, y que su actuación se ajusta al estricto cumplimiento del Decreto Legislativo 1049, acorde con lo señalado por Torres (2011) que sostiene. El notario debe proceder siempre acorde a las leyes, fundamentando la actuación en la ley de la materia, esto está basado al principio de Legalidad.

De lo anteriormente discutido estaría acorde con el supuesto general de la investigación por cuanto podemos deducir que la fe pública notarial contribuye eficazmente en la seguridad jurídica, en razón que el notario otorga autenticidad y veracidad a los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017, mediante la escritura pública, lo que reforzamos según el artículo 24 del Decreto Legislativo 1049, señala que la fe pública notarial la producen los instrumentos públicos otorgados con arreglo a ley, y producen fe aquellos que autoriza el notario utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales conforme a ley.

Seguidamente se **determinó como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.** Objetivo que se logró mediante los entrevistados el cual sostienen que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica a todos los adquirentes, garantía plena de protección de su derecho de propiedad, ya que esta contiene el acto jurídico y la manifestación de voluntad de las partes, la cual esta ceñida de autenticidad y certeza, asimismo esta embestida de los requisitos establecidos por ley a su vez se protocoliza y se conserva en el legajo notarial, lo que coincide con el 90% de los consultados, que afirman que la escritura pública es un medio de estabilidad jurídica para el comprador, dado que esta otorga fecha cierta, a diferencia del 10% de los consultados consideran que no es suficiente medio de estabilidad.

En este orden de ideas Savransky (2010) considera que la escritura pública, es el instrumento público por excelencia, construye la especie más importante dentro del

género de instrumento público, lo que coincidimos con el autor, dado que la escritura pública contiene el acto u actos extendidos por notario, requisito que es indispensable para la formalización y validez de actos jurídicos, al igual como lo menciona González (2016) en su investigación: “La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica” donde concluye que la seguridad jurídica ante terceros la establece la escritura pública, ya que esta tiene fecha cierta y promueve que sea obligatoria la protocolización de los contratos privados de compraventa.

Respaldamos la postura mediante el artículo 51 del Decreto Legislativo 1049, donde indica que la escritura pública es todo documento protocolar autorizado por notario y que contiene uno a más actos jurídicos, asimismo todos los entrevistados coinciden que los notarios deben tomar las medidas preventivas antes de emitir la escritura pública de compraventa, mediante la identificación de los contratantes de forma indubitable utilizando el sistema del lector biométrico y exigir los requisitos pertinentes conforme a ley, lo que podemos reforzar mediante la Resolución N°61-2018-JUS/CN, del Consejo del Notariado que resuelve que la notaria quejada no elevo la minuta de compraventa a escritura pública, puesto que no pudo identificar a los contratantes que la suscribieron conforme lo prescribe el artículo 55 del Decreto Legislativo 1049., lo que se evidencia que la notaria actuó bajo el principio preventivo.

En cuanto a la postura anterior coincidimos con los consultados y entrevistados que la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el distrito de Breña, en razón que en este instrumento se plasma la identificación y la manifestación de voluntad de las partes, donde el notario dota de fe pública a dicho acto jurídico.

Finalmente se logró Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017, objetivo que según los entrevistados consideraron que los contratos de compraventa son nulos después de su inscripción registral a razón de la falsificación de documentos que ya devienen de un instrumento protocolar y que el notario no tiene forma de advertir puesto que desconoce de la mala fe de los solicitantes, aunado a ello la Resolución del Consejo del Notariado N°84-2016-JUS/CN, señala que el notario elevo a escritura pública la minuta de

compraventa, teniendo como medio probatorio el asiento registral y la escritura pública anterior, registrándose la compraventa en un nuevo asiento registral, donde se evidencia que los antecedentes que obran en el archivo registral serian de procedencia defectuosa.

Sin embargo sobre lo señalado anteriormente, consideramos que esto sucede por la falta de un sistema notarial que no permite a los notarios el poder verificar si ese acto jurídico es auténtico y que solo se guían de la publicidad registral, lo que estaría siendo vulnerada la legalidad de la fe pública notarial, de lo vertido coinciden el 20% de los consultados, que la legalidad de la fe pública notarial si estaría siendo vulnerada, con ello se estaría vulnerando también la seguridad jurídica estática, el cual nos apoyamos en el criterio de Cárdenas (2010) quien precisa que, la estabilidad jurídica estática es aquella dimensión destinada a proteger la titularidad de un derecho adquirido frente a terceros. (p.53)

Por otro lado los entrevistados consideran que la razón de nulidad de los actos de compraventa es por el incumplimiento de los elementos esenciales del acto jurídico evidenciados en la escritura pública, como lo expresa el Jurista Orego (2015), los elementos esenciales son: agente capaz, objeto físico y jurídicamente posible, fin lícito y observación de forma prescrita bajo sanción de nulidad, lo que coincidimos con los entrevistados, dado que los colaboradores notariales no se dan el tiempo de contrastar la identificación de los contratantes con la base de datos del RENIEC, o exigiendo el certificado médico neurológico, a fin de cumplir con el artículo 55 del Decreto Legislativo 1049.

Siguiendo con los lineamientos de la nulidad de los actos jurídicos, los entrevistados y consultados consideran que si se diera el caso de negligencia notarial, el notario debería prestar caución económica por los daños causados a los otorgantes, lo que estamos en desacuerdo y sostenemos nuestra opinión dado que los notarios están inmersos a la mala fe de los contratantes y además las sanciones o destituciones por negligencia están determinadas en el artículo 149 del Decreto Legislativo 1049, donde figuran las infracciones administrativas que pudieran tener los notarios por falta disciplinaria, donde ellos son fiscalizados por el Tribunal de Honor y el Consejo del Notariado.

Finalmente podemos inferir que los actos jurídicos de compraventa se declaran nulos después del otorgamiento de fe pública notarial a razón que el notario no fue

suficientemente diligente en desarrollar sus funciones, al igual que en la tesis de Galdamez, Melendez y Nuñez (2008) señala que la nulidad de los instrumentos públicos se producen por delegación de funciones a personas que gozan de la confianza del notario, pero estas desconocen de la materia del derecho, lo que se estaría cumpliendo con el supuesto específico 2 del trabajo de investigación que indica, se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos, en razón que el notario no fue suficientemente diligente en la identificación de los otorgantes, revisión de los requisitos o por inducción a error mediante documentos falsos.

Lo que en nuestra opinión respecto al presente objetivo, consideramos que se debe evitar delegar funciones a personas que desconocen del derecho y que para prevenir controversias posteriores se capacite al personal y así ayudara al notario para que ejerza de forma eficiente sus funciones bajo el Decreto Legislativo 1049, lo que hoy por hoy se busca evitar litigios y se persigue tener una seguridad jurídica firme y certera.

V. CONCLUSIONES

Primera. Se determinó que, la fe pública notarial si contribuyó eficazmente en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el distrito de Br... en el año 2017, dado que el notario formaliza los actos de compraventa mediante escritura pública, una vez suscrita por lo contratantes y el notario se convierte en un mecanismo de seguridad por excelencia, respaldado ello con el artículo 24 del Decreto Legislativo 1049, en concordancia con los resultados obtenidos de las entrevistas, análisis documental y los cuestionados.

Segunda. Se determinó que, la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador porque goza de matricidad y da certeza de su contenido a los contratantes, ya que en este instrumento se plasma la identificación y la manifestación de voluntad de las partes, donde el notario dota de fe pública a dicho acto jurídico, esto en concordancia con el artículo 51 del Decreto Legislativo 1049, y respaldado con los resultados obtenidos de las entrevistas y el análisis documental, que demuestran que la escritura pública es un documento embestido de seguridad, que genera un registro donde el notario la custodia y la conserva en su legajo notarial.

Tercera. Se determinó que, los actos jurídicos de compraventa inmobiliaria son declarados nulos después de su inscripción registral a razón que el notario no fue lo suficientemente diligente en la revisión de los documentos presentados, así como por la delegación de funciones a personas que desconocen el derecho, o porque el notario es sorprendido y la presunción de legalidad de la fe pública notarial, vulnerándose así el artículo 16 del Decreto Legislativo 1049, todo ello acorde con el análisis documental, el resultado de los entrevistados y los cuestionados.

VI. RECOMENDACIONES

Primero:

Que, todo acto de compraventa inmobiliaria se celebre mediante escritura pública, dado que en dicho instrumento contiene la identificación indubitable de las partes otorgantes, la manifestación de voluntad y los requisitos establecidos por ley, y una vez suscrita por los contratantes y el notario se convierte en un mecanismo de seguridad por excelencia, y con ello se estaría previniendo de futuros litigios ya que dicho instrumento al protocolizarla ostenta de fecha cierta.

Segundo:

Que, dentro del Decreto Legislativo 1049 se debe establecer la obligatoriedad de la protocolización de los contratos privados de compraventa mediante escritura pública y su traslado a registros públicos, dado que con dicho instrumento los contratantes estarán protegiendo su derecho de propiedad adquirido, por estar embestido de seguridad jurídica y aunado al registro de predios se conseguirá la oponibilidad del derecho frente a terceros.

Tercero:

Se recomienda para que la fe pública notarial contribuya eficientemente se implemente un sistema notarial a nivel nacional de instrumentos protocolares, ya que muchas veces la escritura pública solo queda en el acervo notarial y no se presenta a registros públicos de forma inmediata, y con ese instrumento se generan actos tras actos sin tener una debida seguridad jurídica, con ello se podría prevenir de documentos falsificados que sorprendan a los notarios, y no verse vulnerada la presunción de legalidad de la fe pública notarial, por consiguiente el notario debe contratar personas conocedoras del derecho para que pueda delegar funciones y así evitar la mala praxis.

REFERENCIAS

- Arnau, F. (2009). *Lecciones de Derecho Civil II Obligaciones y contratos*. Castelló de Plana: Publicacions de la Universitat Jaume.
- Arevalo, J. (2017). *Derecho registral inmobiliario*, Lima: librería y ediciones jurídicas E.I.R.L.
- Adame, G. (2015) homenaje al doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Edit. Colegio de profesores de derecho civil facultad de derecho-UNAM primera edición-México.
- Aguilar, L. (2014). *La Función Notarial. Antecedentes, Naturaleza y Nuevas Tendencias de la Función Notarial* (Tesis de Pregrado) Universidad de Salamanca, España. Recuperado de https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/123875/1/DDP_AguilarBasurto_Tesis_Funcion_Notarial.pdf.
- Amado, E. (2017). *El Derecho Registral y Notarial en la Era Digital*. Lima: Ediciones Legales, Tomo I
- Avolio, B. (2016). *Métodos cualitativos de investigación: Una aplicación al estudio de caso (1ª Ed.)* Santa Fe, México: Congoje Learning Editores, S.A. de C.V.
- Arcos, F. (2000) *La seguridad jurídica. Una teoría formal*. Universidad Carlos III de Madrid: Editorial Dykinson
- Ávila, H. (2012). *Teoría de la seguridad jurídica*. Madrid: Marcial Pons.
- Barandiarán, J. (1997). *Acto Jurídico*. Lima: Editorial Gaceta Jurídica
- Becerra, C. (1990). *Configuración histórica del notariado Latino*. Lima, Gaceta Notarial
- Burgos, Dora. (1994) "La Fe Pública Notarial". Universidad Dr. José Matías Delgado. Editora Perú
- Cardenas, B. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia*. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad.
- Cavalle, A. (2012). *El Notario como Garante de los Derechos de la Persona*. (Edición Junio). Lima: Juristas Editores E.I.R.L.

- Calmet, A. (2004) Glosario de términos jurídicos), Lima: Editorial(es): Universidad Ricardo Palma.
- Couture, E. (2010) Vocabulario jurídico (4ta. Ed.) Editorial B de F. Montevideo-Uruguay
- Che, J. (2016). La Seguridad Jurídica del Propietario en un Sistema Dual de Transferencia de Inmuebles. (Tesis de Pregrado) Universidad Antenor Orrego, Trujillo, Perú. Recuperado 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.
- Chanduvi, D. (2017). Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica. (Tesis para obtener el título de abogada) Universidad Privada del Norte, Trujillo, Perú. Recuperado de: <http://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/10610/Chanduv%C3%AD%20Urcia%20Daphne%20Beatriz.pdf?sequence=1>
- Chavarria. M. (2007) Naturaleza del notario publico. Revista Rhombus ISSN 1659-1623 Vol. 3, N° 8. Enero – Abril 2007 Recuperado de: http://www.ulacit.ac.cr/files/careers/29_chavarraarias.pdf
- Dominguez, B. (2015) Manual De Metodología de la Investigación Científica, Trujillo, Peru. Editora Grafica Real S.A.C.
- Espinoza, C. (2010) Escritura pública, editada por el colegio de escribanos, Buenos aires- Argentina
- Etchegaray, N. (2011). *Escrituras y actas notariales*. Buenos Aires: Astrea.
- Garcia, F. (2016). La Contratación Civil Actual: Ordenación General y Manifestaciones que la Vienen Conformando (Tesis Doctoral) Universidad de Granada, España. Recuperado de <http://digibug.ugr.es/handle/10481/42881>.
- Garrido, C (2009) cita la obra “Fundamentos de Filosofía del Derecho” de Coing, recuperado de: <https://eprints.ucm.es/48051/1/T40032.pdf>

- Gimenez, E. (1944) "Introducción al Derecho Notarial", Editorial Revista del Derecho Privado, Madrid.
- González, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial - Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2013). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*. Lima: Gaceta Juridica S.A.
- Gonzales, C. (2017). Acto Jurídico Manual Autoformativo Interactivo. Huancayo-Lima
- Gonzales, G. (2014). *La Propiedad Mecanismos de Defensa (1° Ed.)* Lima: Gaceta Juridica S.A.
- González, G. (2015). *Derecho Notarial y Registral*. Lima, Perú: Ediciones Legales E.I.R.L. Legales, Tomo I y II.
- Gomez, C. (2008). *Método comparativo*. Mexico: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- González, V. (2016). *La Protocolización Obligatoria De Los Documentos Privados De Transferencia De Bienes Inmuebles, Proporciona Seguridad Jurídica* recuperado de: <http://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/9794/Gonz%C3%A1lez%20Collazos%20V%C3%ADctor%20Hugo.pdf?sequence=1>
- Hernández S., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación (5ª ed.)*, Mexico: McGraw-Hill.
- Hurtado, I., & Toro, J. (2007). *Paradigmas y métodos de investigación en tiempos de cambio*. Caracas: CEC, Los Libros de El Nacional.
- Justo, S. (2016) *Revista Hacia una consolidación de la Teoría General del Derecho Notarial*. UNLP. Año 13 / N° 46 - 2016. ISSN 0075-7411, recuperado de: <file:///C:/Users/Isela/Downloads/4010-Texto%20del%20art%C3%ADculo-11664-1-10-20171025.pdf>
- Lora, I. (2016). *Estudios Notariales (1ª ed.)*. Lima-Peru: Guy Editores E.I.R.L.
- Malqui, M. (2015). *Seguridad Jurídica y Derecho Notarial*. Peru: revista de Investigación Jurídica

- Mendoza, G. (2014). La Propiedad. Mecanismos de defensa, Perú: Gaceta Jurídica.
- Melendez, R., Galdamez, M., Nuñez, W. (2009) Tesis obtener el grado y título de: licenciado(a) en ciencias jurídicas, El Alcance De La Responsabilidad Notarial, Cuando Se Declara La Nulidad Del Instrumento Público. Recuperado de: [Http://Ri.Ues.Edu.Sv/3831/1/El%20alcance%20de%20la%20responsabilidad%20notarial%20cuando%20se%20declara%20la%20nulidad%20del%20instrumento%20publico.Pdf](http://Ri.Ues.Edu.Sv/3831/1/El%20alcance%20de%20la%20responsabilidad%20notarial%20cuando%20se%20declara%20la%20nulidad%20del%20instrumento%20publico.Pdf).
- Molina, M. (2012). *Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles* (Tesis de Pregrado) Universidad Del Norte, Barranquilla – Colombia. Recuperado de: <http://manglar.uninorte.edu.co/jspui/bitstream/10584/5580/1/109650.pdf>.
- Monje, C. (2011). *Metodología de la Investigación cuantitativa y cualitativa Guía Didáctica*. Neiva, Colombia: Universidad Surcolombiana. Facultad de Ciencias Sociales y Humanas Programa de Comunicación Social y Periodismo.
- Miraglia, G. C. (2012). Apuntes de Derecho Notarial. (p. 83-85) Lima-Julio.
- Nuñez, P. (2012). Hacia una Formulación del Derecho Notarial Constitucional. Lima, Peru: Guy Editores E.I.R.L.
- Ñaupas, H., Mejía, E., Novoa, E., y Villagómez, A. (2014). *Metodología de la Investigación Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de Tesis (4ª Ed.) Bogotá, Colombia: Ediciones de la U.*
- Orrego, J. (2015). Teoría del acto jurídico. Lima: fondo editorial Idensa
- Paricio, J. (2009) Una historia del contrato en la jurisprudencia romana, recuperado de: <http://www1.unipa.it/dipstdir/pub/annali/2009/PARICIO.pdf>
- Perez, L. (2015). La Funcion del Notario. Lima: Guy Editores E.I.R.L.
- Perez L. (2000) La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. Lima: Guy Editores E.I.R.L.
- Pisfil, J. (2017). La Fe Pública. (1º ed.) Peru: Editores E.I.R.L

- Piccon A. (2015) Revista Notarial. N° 92 Colegio De Escribanos De La Provincia De Cordova
- Rodríguez, W. (2011). Guía De Investigación Científica. Lima-Asociación Civil Universidad de Ciencias y Humanidades: Fondo Editorial
- Rodríguez, A. (2005) Las funciones procesales del Secretario Judicial”, J.M. Bosch Editor
- Romero, F (2003). Curso del Acto Jurídico, Perú: Editorial Portocarrero
- Roque, L. (2009). Teoria del Acto Juridico y Concepto de Negocio Jurídico, Lima: editora Perú
- Rosales, C. (2015) “*La responsabilidad civil y disciplinaria del Notario, por la falta al deber de identificación de las partes de un acto o contrato* (Tesis para obtener el grado de licenciado en Derecho) recuperado de: https://issuu.com/universidaddel/docs/tesis_pdf-_christopher_rosales_cord
- Rubio, M. (2006) El Estado Peruano según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- 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.
- Sacachipana, A. (2014). Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral (Tesis para optar el título profesional de derecho) recuperado de: http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana_Apaza_Edgar.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Savransky, M. (2010) Función Notarial y Responsabilidad, Buenos Aires – Argentina, Editorial Abeledo-Perrot
- Torres, A. (2001). Acto Jurídico (2da ed.) Lima: Idenza
- Torres, F. (2010). Fe pública: definición, tipos, clasificación, jurisprudencia. [Mensaje en un blog]. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/fe-publica-definicion-tipos-clasificacion-jurisprudencia/>

Torres, F. (2011). Principios notariales [Mensaje en un blog].recuperado de <https://www.gestiopolis.com/principios-notariales/>

Valderrama, S. (2013). *Pasos para elaborar proyectos de Investigación Científica*. Lima: San Marcos.

Vidal, R. (2016). *Congreso de la República del Perú*. Obtenido de Congreso de la República del Perú: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DER ECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DER ECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Villaseñor, A. (2009). El notario garante de la paz social (tesis para obtener el grado de maestría en derecho notarial) recuperado de: <file:///F:/LIBROS%20DE%20TESIS/EI%20notario,%20garante%20de%20la%20paz%20social%20tesis%20super%20importante.pdf>

Villanueva, R. (2012) Contrato, documento y minuta, artículo: Recuperado de: http://www.scielo.org.bo/pdf/rfer/v5n5/v5n5_a05.pdf

Referencias Normativas

Código Civil Peruano, 1984

Constitución Política del Perú. Diario Oficial El Peruano, Lima, 30 de diciembre de 1993.

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.

Decreto Supremo 015-85-JUS Código de Ética del Notariado Peruano

Ley 30313 publicada el 26 de marzo del 2015

Reglamento General de los Registros Públicos: TUE N° 079-2005-SUNARPSN Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2012

Datos Estadísticos SUNARP, recuperado de:
<https://www.sunarp.gob.pe/estadisticas/category/1-REGISTRO-DE-PROPIEDAD-INMUEBLE>.

ANEXOS



MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE INFORME DE TESIS

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: Isela del Carmen Cornejo Agurto

FACULTAD/ESCUELA: Derecho

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña – 2017
PROBLEMA GENERAL	¿De qué manera la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017?.
PROBLEMAS ESPECIFICOS	Problema específico 1 ¿De qué manera la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017? Problema específico 2 ¿Porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017?
OBJETIVO GENERAL	Determinar como la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017
OBJETIVOS ESPECIFICOS	OBJETIVO ESPECÍFICO 1 Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017 OBJETIVO ESPECÍFICO 2 Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017
SUPUESTO GENERAL	La fe pública notarial contribuye eficazmente en la seguridad jurídica, en razón que el notario otorga autenticidad y veracidad en los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña- 2017 mediante la escritura pública.

<p>SUPUESTOS ESPECIFICOS</p>	<p>SUPUESTO ESPECIFICO 1</p> <p>La escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña- 2017, en razón que en este instrumento se plasma la identificación y la manifestación de voluntad de las partes, donde el notario dota de fe pública a dicho acto jurídico.</p> <p>SUPUESTO ESPECIFICO 2</p> <p>Se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos, en razón que el notario no fue suficientemente diligente en la identificación de los otorgantes, revisión de los requisitos o por inducción a error mediante documentos falsos.</p>	
<p>DISEÑO DEL ESTUDIO</p>	<p>Tipo de estudio: Básica-descriptiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfoque de investigación: Cualitativa - Diseño de Investigación: Teoría Fundamentada, diseño fenomenológico 	
<p>POBLACIÓN Y MUESTRA</p>	<p>Estará conformada por notarios, abogados, abogados especialistas en derecho notarial y derecho civil y usuarios que realizaron actos notariales.</p>	
<p>CATEGORIZACION</p>	<p>Fe publica notarial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Escritura pública - Principio preventivo 	<p>Seguridad Jurídica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certeza jurídica - Estabilidad jurídica
<p>MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS</p>	<p>Hermenéutico, inductivo y analítico</p>	
<p>RESULTADOS</p>		
<p>CONCLUSIONES</p>		

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: Rubén Darío Soldavilla Gala
Cargo: Notario de Lima Institución: Notaría de Breña

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

No es suficiente, ya que además se tiene que ver la realidad extrajudicial. Así por ejemplo en un contrato de compraventa sería conveniente que el vendedor no solo firme la Escritura Pública, sino que también entregue la posesión del bien al comprador.

2- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

Considero que sí, ya que la fe pública notarial precisamente tiene de seguridad jurídica no solo a los actos de compraventa, sino a otros actos como poderes, contratos de arrendamiento, ventas de Capital, etc.

Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

La escritura pública es la mejor manera de garantizar la seguridad jurídica del comprador, ya que hace que el documento tenga fecha cierta, goza de materialidad y da certeza a los interesados a través de la utilización de técnicas modernas de identificación con el lector biométrico de huellas digitales.



4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

Debemos solicitar todos los antecedentes registrales respecto al inmueble que se va a transferir, verificar el cumplimiento de las normas y el pago de los tributos, como son el impuesto de alcabala, el impuesto predial y el impuesto a la renta, de ser el caso.

Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

Son declarados nulos por que adolecen de algún vicio establecido en el Código Civil y que no necesariamente constan en los Registros Públicos, como por ejemplo: Que el agent no sea capaz, es un causal que determina la nulidad del acto jurídico.

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

No lo considero necesario, porque los Notarios estamos sujetos a responsabilidad civil y administrativa por los errores en que incurrimos.

FIRMA Y SELLO

Rubén Darío Soldevilla Gala
Abogado - Notario de Lima



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: Luis Guillermo Agurto Villegas

Cargo: Director de la Dirección de Archivo Notarial. **Institución:** Archivo General de la Nación

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1.- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

En efecto, porque justamente la fe que da el notario, es la ejecución de una función pública que realiza por delegación conforme lo señala el Reglamento del Decreto Legislativo del Notariado; y al proporcionarla brinda seguridad jurídica a través la autorización de las escrituras públicas.

2.- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

La seguridad jurídica es un valor de certeza que en nuestro sistema legal lo proporciona el juez, las autoridades administrativas y los notarios. Estos últimos logran dar de seguridad jurídica a las escrituras pública por la fe que aseguran con su presencia en cada escritura pública



Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

La razón de ser de la función notarial es de dotar de fe pública a los actos celebrados ante él, consiguiendo con ello, la seguridad jurídica de los derechos ahí expresados.



4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

- 1.-Verificar la identidad de los contratantes
- 2.-Verificar la legalidad de lo pactado

Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

- 1.-Falsificación documental
- 2.-Suplantación de identidad
- 3.-Las previstas en el artículo 140 del Código Civil

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

Para tal caso deberíamos modificar nuestro sistema notarial, y adherirnos al sistema sajón.

FIRMA Y SELLO

ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN
Dirección de Archivo Notarial

.....
Abg. LUIS GUILLERMO AGURTO VILLEGAS
Director (e)



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: Juan Carlos Mestanza Saldaña

Cargo: Abogado Civil

Institución: Editora Peru

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1.- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

La fe pública notarial no es suficiente para contribuir en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles en el distrito de Breña 2017 dado que en ocasiones esa fe es vulnerada por documentos defectuosos.

2.- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

La fe pública notarial si es garantía de seguridad jurídica porque se realiza ante un notario público un determinado acto u hecho autorizado por dicho fedatario, que firma con él y los otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó

Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

Sí, porque en dicho instrumento se plasma la identidad, voluntad, consentimiento, capacidad y libertad de las partes que el notario a identificado plenamente para celebrar dicho acto jurídico.



4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

En la función notarial se precisa de un mayor control de la legalidad y de la realización de especiales advertencias a las partes intervinientes sobre el contenido y efectos del negocio jurídico que están llevando a cabo, no debiéndose permitir que se caiga en el automatismo o rutina profesional ya que se cometen errores por diversos motivos, por la creciente complejidad del Derecho positivo, que hace cada vez más difícil su conocimiento, interpretación y aplicación, o por la proliferación de figuras contractuales que satisfacen nuevas necesidades jurídicas y económicas del tráfico

Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

Una de las causales de nulidad es cuando no han firmado los otorgantes en la escritura pública, lo cual trae como consecuencia necesaria que de dicha escritura pública no puede certificarse que los otorgantes firmaron, y en caso que se expida un traslado notarial, como es un testimonio, parte o boleta, el notario debe ser bastante cuidadoso para dejar constancia bastante evidente que los otorgantes no firmaron en la matriz, lo que servirá para que terceros tengan conocimiento que la escritura pública no ha sido concluida en forma satisfactoria o normal.

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

Considero que así como otras autoridades los notarios son susceptibles de equivocarse, en los casos que el error sea como consecuencia de una negligencia si correspondería una caución económica a favor de los otorgantes.

FIRMA Y SELLO



Juan Carlos Medanza Saldaña
ABOGADO
REG. C.A.L. 3826f



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: Erika Tesen Ore

Cargo: Abogada

Institución: SUNARP

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1.- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

Si porque la actuación por parte de los notarios públicos contribuyen en la seguridad jurídica de los contratos de compra venta, considerando los mecanismos de seguridad que se realizan antes del otorgamiento de una escritura pública, como la identificación por comparación biométrica, rigurosidad en la aceptación a los medios de pago establecidos por ley, entre otros mecanismos que son propios de la función notarial, actuaciones que tienen por fin el evitar se legitimen actos y contratos que no merecen gozar de los efectos de la protocolización.

2.- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

Que si dado que esa garantía la otorga la escritura pública una vez suscrita por lo contratantes y el notario, siendo un mecanismo de seguridad por excelencia en el Perú, respecto a las adquisiciones de activos (predios, vehículos, entre otros)

Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

Que si dado que esa garantía la otorga la escritura pública una vez suscrita por lo contratantes y el notario, siendo un mecanismo de seguridad por excelencia en el Perú, respecto a las adquisiciones de activos (predios, vehículos, entre otros)

4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

Las medidas que el notario deberá tomar es la identificación por comprobación biométrica, rigurosidad en la aceptación a los medios de pago establecidos por ley, estudio de los documentos presentados por las partes para así evitar inconsistencias e incongruencias por un instrumento mal emitido.

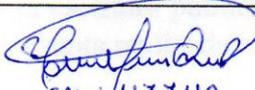
Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

La falta de diligencia notarial al no identificar bien a los contratantes, falsificación de documentos, falta de manifestación de voluntad.

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

Si siempre y cuando la negligencia del oficio notarial sea comprobada, pero para ello debe estar establecido en la ley del notariado.

FIRMA Y SELLO
 COL: 47740

Erika Tesen Ore
Abogada



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: Julio Cesar Alzamara Castillo
Cargo: Abogado Institución: Notaria Soldovilla

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

Si es suficiente porque brinda seguridad jurídica en el documento que intervienen los contratantes identificandolos los que dicen ser y plasmando la voluntad del acto jurídico.

2.- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

Si es garantía porque el notario es el que va protocoliza el instrumento mediante la dación de fe que el precio el acto u hecho en este caso determinara la legalidad de los contratantes para dar forma su contrato de compra venta.

Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

Si, la escritura pública unida a la fe pública registrada otorga estabilidad jurídica al comprador, en razón que frente a cualquier alegación de sus fechos prevalece la información contenida en los registros públicos.



4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

Primero debe verificar la información contenida en Registros Públicos respecto a un determinado inmueble y sobre la base de dicha información extender la escritura Pública en la cual además se debe tener mucha cuidado en identificar debidamente a los intervinientes.

Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

Por Comprobase que los documentos extendidos en sede notarial fueron falsos de procedencia de actos previos y que el notario no tuvo forma de prevenir el acto por haberlo inducido a error.

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

No, porque la negligencia muchas veces está en documentos que desvirtúan de actos previos a la materia y el notario incurrir en error por conducción de testigos de mala fe.

FIRMA Y SELLO
 JULIO CESAR ALZAMORA CASTILL ABOGADO Reg. C.A.L. 53045



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: PERCY H. LOYZA REYMER
Cargo: ABOGADO Institución: NOTARIA SOLDEVILLA SA

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1.- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

SI ES SUFICIENTE TODA VEZ QUE TODA TRANSACCION COMERCIAL EN EL QUE SE ENCUENTRE RELACIONADO O INHERSO LA DISPOSICION DE UN BIEN INMUEBLE DE SER TRAHITADO ANTE NOTARIO A EFECTO DE DARLE SEGURIDAD Y VALIDEZ AL ACTO, LA FE PUBLICA ES LA RAZON PRINCIPAL DE UN NOTARIO A NIVEL NACIONAL

2.- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

CONSIDERA QUE NO PORQUE LA GARANTIA COMPLETA SE ALCANZA CON EL REGISTRO DEL ACTO DE COMPRA VENTA EN REGISTROS PUBLICOS GENERANDO VALIDEZ Y PUBLICIDAD ANTE CUALQUIER PARTICULAR

Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

SI, YA QUE ES UN DOCUMENTO PUBLICO ENVESTIDO DE FE PUBLICA NOTARIAL Y QUE EL NOTARIO CONSERVA EN SU PROTOCOLO EL ORIGINAL.



4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

DEBERIA TENER MUCHO CUIDADO CON ACTOS DE MALA FE QUE ENCUBRAN ALGUN TIPO DE DELITO ASIMISMO ES IMPORTANTE LA PLENA IDENTIFICACION DE LAS PARTES CONTRATANTES EN LA TRANSFERENCIA, ASI COMO INFORMAR A LA OFICINA DE LAVADO DE ACTIVOS DE MANERA CLARA Y PUNTUAL.

Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

PUEDEN QUE ADOLEZCAN DE ALGUNA CAUSAL QUE DESENVOLVE EN UN ACTO JURIDICO NULO, EL CUAL NUNCA TUVO EFECTOS. EN ESTE CASO, PUEDE QUE A NIVEL NOTARIAL NO SE HAYA HECHO EL ESTUDIO CORRECTO DE LA DOCUMENTACION O QUE LAS PARTES INCURRIERAN EN MALA FE.

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

NO, PORQUE ELLOS ESTAN INHERSOS A LOS PROCESOS CIVILES Y ADMINISTRATIVOS Y EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1049 ESTAN DESCRITAS LAS SANCIONES Y/O AMONESTACIONES Y PUEDE LLEGAR HASTA LA DESTITUCION DEL CARGO.

FIRMA Y SELLO



Percy Loayza Reyner
ABOGADO
Reg. Cal 48758



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: Belgica Angiolina Narvaez Villanueva
Cargo: LEFA Formalizaciones Institución: Notaria Banda Gonzalez
OBOGSA

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1.- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

Si es suficiente la fe pública porque es potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares, esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y deberes ante la justicia.

2.- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

Considera que sí, toda vez que el notario como profesional del derecho y actuante de manera imparcial garantiza la seguridad jurídica del acto mediante la escritura pública.

Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

Considero que sí, por ser un instrumento extendido por el notario bajo los requisitos exigidos por ley.



4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

Revisar plenamente los documentos presentados si son verdaderos, la identidad de las partes mediante el sistema biométrico, los impuestos que estén debidamente cancelados, así como el medio de pago a utilizar para con ello evitar la venta simulada

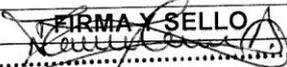
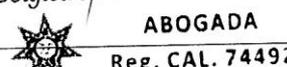
Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

Por adolecer de algún vicio establecido en el Código Civil y que como tal exopa al consentimiento del notario, o que los contratantes realicen un acto simulado previo acuerdo entre las partes y por incumplimiento se vieron obligados a solicitar la nulidad del acto jurídico.

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

No porque dentro de sus Faltas que pudieran cometerse son sancionados por el Tribunal del Honor y el Consejo del Notariado.

 FIRMA Y SELLO Belgica A. Narvaez Villanueva ABOGADA  Reg. CAL. 74492



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: Hilabres Susana Huaman Vicente
Cargo: ABOGADA Institución: Notaria Banca

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1.- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

Si, porque el notario es el profesional del derecho, su función principal es brindar seguridad de los actos o hechos que se formalizan ante él.

2.- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

Si, duda porque el notario dejará constancia de los hechos u actos mediante el instrumento público que es la escritura y lo mantendrá bajo su custodia conservando los originales.

Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

Si, Puesto que en la escritura pública se plasma el contenido de forma clara y certera de la manifestación de voluntad de las partes y contiene la identificación indubitable otorgada por el notario dador de f.e.



4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

Deben solicitar la copia literal del inmueble no mayor de tres días de expedida de SUNARP, en el caso de presentar testimonio como medio probatorio de propiedad que este como máximo con quince días de expedición notarial, identificación plena de las partes, medio de pago.

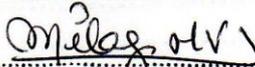
Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

Que el acto jurídico realizado en sede notarial cumplió con lo establecido en la ley, pero en SUNARP ya existía un asiento registral que contenía documentación falsificada y por ende el notario se guiso de la publicidad registral, eximiéndose de responsabilidad.

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

No porque en la ley del notariado ya está establecido la forma y tiempo de sanción que le pudiera corresponder.

FIRMA Y SELLO
 Milagros S. Huamán Vicente ABOGADA Key.CAL 60082

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: MARICIELO PAMELA ANGULO PEREZ

Cargo: ABOGADA **Institución:** NOTARIA BECERRA SOSAYA

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1.- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

No es suficiente, porque la fe que otorga el notario al acto jurídico de compraventa se protocoliza pero debe trasladar el parte notarial al SUNARP para que produzca los efectos oponibles ante Terceros.

2.- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

Sí, por cuanto la fe pública que otorga el notario, reviste el acto jurídico celebrado de total certeza, siendo ello así le permite a los otorgantes tener plena garantía que su derecho puede hacerlo valer ante terceros, por cuanto si adquiere seguridad jurídica.

Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

Si, por cuanto este es un instrumento protocolar y por ende se encuentra en el archivo del notario; asimismo sobre la escritura pública se ha plasmado la fe pública notarial, otorgada por el notario, quién tiene las facultades suficientes otorgadas por ley, fe pública que brinda estabilidad para el comprador.



4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

Las medidas preventivas a tomar, sería en principio identificar plenamente a las partes, luego verificar si realmente es voluntad de estas contratar, sobre, como y cuando hacerlo, asimismo verificar si el precio de compraventa que se pacta es el real, y si se encuentra cancelado en su integridad, verificar si el vendedor es realmente propietario para así no vulnerar ningún tipo de derecho de los otorgantes.

Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

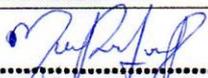
5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

Las razones deben ser, cuando falta requisitos de valides en el acto jurídico que se celebra ya sea, falta de manifestación de voluntad o la que se otorgó sea defectuosa, ello respecto a que el acto jurídico celebrado se realizó por persona incapaz y el notario no lo advirtió.

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

No, porque muchas veces la nulidad de una compraventa parte no necesariamente del instrumento que nace en sede notarial como es la compraventa, sino que esta puede partir desde actos previos como pueden ser el otorgamiento de poder con el que se realiza dicha compraventa, lo que quiere decir que no siempre la nulidad partirá de la compraventa en sí, sino que esta puede partir de un acto previo.

FIRMA Y SELLO


.....
Maricelo Pamela Angulo Perez
C.A.L. N° 75376
ABOGADA



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña - 2017

Entrevistado: FREDDY HUIS REATEGUI COLONNA
Cargo: ABOGADO Institución: ESTUDIO JURIDICO

Objetivo general: Determinar cómo la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

1.- Considera usted que la fe pública notarial ¿es suficiente para determinar la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de inmuebles que se realizan en el Distrito de Breña? Explique.

SI, PORQUE ES EL NOTARIO PUBLICO EL QUE DA VALOR AL ACTO Y ESTA FACULTADO MEDIANTE EL D.L. 1049

2.- En su opinión ¿Considera usted que la fe pública notarial es garantía de seguridad jurídica en los actos de compraventa celebrados en sede notarial? explique.

SI, PORQUE IDENTIFICA LAS PARTES Y SI CUMPLEN LOS REQUISITOS, RECIBE Y DA FORMA A LA VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUYE EL FUNDAMENTO DE TODA LA EFICACIA DEL DOCUMENTO NOTARIAL

Objetivo específico 1: Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017.

3.- ¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada en sede notarial? porque

SI, TE HACE TITULAR DE DERECHO MEDIANTE LA FECHA CIERTA.



4.- En su opinión ¿Qué medidas preventivas deben tomar los notarios antes de extender la escritura pública de compraventa de inmuebles para no incurrir en mala praxis que vulnere la fe pública notarial?

LA PLENA IDENTIFICACION DE LOS ACTORES
LA VERACIDAD DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS
AUTENTICIDAD DE LOS MISMOS

Objetivo específico 2: Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017.

5.- ¿Cuáles deben ser las razones que usted considera para que los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados en sede notarial e inscrita en SUNARP sean declarados nulos posteriormente?

QUE NO
QUE TENGA DATOS QUE CORRESPONDAN A LA
TRANSFERENCIA Y A LOS ACTORES DE LA MISMA
SIENDO ESTOS DATOS FALSOS FUERA DE LA REALIDAD

6.- ¿Considera usted que los Notarios deberían prestar caución económica por los daños que éstos causaren a los otorgantes, a consecuencia de la nulidad del instrumento Notarial? porque

NOI POR QUE SE GENERARIA UNO INSEGURIDAD
JURIDICA PERMANENTE Y DESCONFIANZA DE
LA CIUDADANIA

FIRMA Y SELLO
Freddy Luis Reategui Colonna
CAL. 69687

Análisis de Resolución del Consejo del Notariado N° 040-2017-JUS/CN

Materia : Procedimiento administrativo disciplinario por haber extendido la escritura pública de reversión de propiedad por ejercicio de pacto de retroventa

Denunciado : Notario José Feliciano Almeida Briceño

Denunciante : Enrique Miguel Gonzales Flores

Resolución : N° 040-2017-JUS/CN

Fecha : 25 de abril de 2017

1. Presentación y formulación del caso:

Mediante escrito presentado el 18 de febrero de 2016, que corre en fojas 1 a 3, el señor Enrique Miguel Gonzales Flores, queja al notario de Lima José Feliciano Almeida Briceño por haber extendido la Escritura Pública N° 846, de fecha 21 de diciembre de 2015, referida a una reversión de propiedad por ejercicio de pacto de retroventa a favor de Compañía Agroindustrial Fishing S.A.C.

El quejoso con fecha 20 de abril y 2 de julio del 2015, suscribió conjuntamente con la Compañía Agroindustrial Fishing SAC., un contrato de compraventa con pacto de retroventa y su aclaratoria, escrituras que fueron protocolizadas en la notaria Vainstein Blanck, respecto al inmueble ubicado en el jr. Don Bosco N° 243-249-255, urbanización Grden City, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, cuyo monto pactado de compraventa fue la suma de US\$ 105,000.00 (ciento cinco mil con 00/00 dólares americanos), dinero que estaba condicionado su pago en 4 meses según la cláusula de pacto de retroventa suscrita por las partes, que en caso de incumplimiento se ejecutaría dicha cláusula en favor del vendedor (Compañía Agroindustrial Fishing SAC.).

Por otro lado cuya comunicación de reversión de propiedad fue comunicada al comprador mediante carta notarial de fecha 15 de agosto del 2016, pero al parecer no tomo cartas en el asunto el comprador y el vendedor hizo uso de su derecho solicitando al notario José Feliciano Almeida Briceño, elevar a escritura pública la minuta de reversión de propiedad unilateral por pacto de retroventa.

El notario de Lima José Feliciano Almeida presento sus descargos ante el fiscal del Colegio de Notario de Lima, señalando que para extender la Escritura Pública, solicitó los documentos que consideró pertinentes. Asimismo, adjunta la Resolución N° 270-2016- SUNARP-TR-L, de fecha 5 de febrero de 2016, en la cual el Tribunal Registral señaló que la resolución de la compraventa como consecuencia del ejercicio del pacto de retroventa se había producido en mérito a la carta notarial dirigida al quejoso el 15 de agosto de 2016 y que la escritura pública que contiene la manifestación de voluntad del vendedor podía ser de fecha posterior al asiento de presentación, siempre que se acredite que la manifestación de voluntad de resolver el

contrato preexistía al asiento de presentación.

Por lo que el notario sostiene que ninguna norma del Código Civil ni del Decreto Legislativo N° 1049 establece impedimento para la suscripción de la escritura pública de retroventa, y el actuado de conformidad a lo señala en el inciso a) del artículo 57 del Decreto Legislativo del Notariado.

2. Argumentos del fallo:

El Tribunal de Honor manifiesta que en el presente caso el notario no valida el cumplimiento de los requisitos a los que hace alusión la cláusula novena del contrato de compraventa con pacto de retroventa suscrita por ambas partes, y que en virtud a la documentación que le fuera presentada, ejerció el derecho que le confiere el artículo 3 del Decreto Legislativo N°1049; en tal sentido, como profesional del derecho, ha procedido dentro del marco de las atribuciones que le confiere la ley **no correspondiendo al procedimiento administrativo disciplinario** cuestionar las decisiones que adopte en el ejercicio autónomo de su profesión, independientemente de las responsabilidades a las que quedan sujetas conforme a lo previsto en los artículos 145 y 146 del citado Decreto Legislativo; *máxime* cuando la regla general es que toda escritura pública obedece a la presentación de una minuta previa, salvo excepciones señaladas en la ley.

3. Análisis crítico:

En la presente resolución notarial se puede apreciar que el notario cuidó de toda negligencia para extender la escritura pública de reversión de propiedad, dado que el contenido y veracidad que contiene la minuta le corresponde solo al señor Enrique Miguel Gonzales Flores, conforme lo señala el artículo 57 del Decreto Legislativo 1049, siendo el único objetivo del notario formalizar la decisión del representante (compañía Agroindustrial Fishing S.A.C.)

4. Conclusión:

La fe pública que ejerció el Notario fue dada bajo los preceptos del Decreto Legislativo 1049, el cual la escritura pública que extendió contiene la manifestación de voluntad del otorgante, quedando protocolizada, garantizando así el derecho de propiedad.

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de Resolución del Consejo del Notariado N° 61-2018-JUS/CN

Materia : Procedimiento administrativo disciplinario por supuesta inaplicación de funciones respecto a la escrituración de una supuesta minuta de compraventa de terreno de antigua data.

Denunciado: Notaria Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri

Denunciante: Angélica Gregoria Nieto Caballero de Maldonado

Resolución : N° 61-2018-JUS/CN

Fecha : 03 de Julio de 2018

1. Presentación y formulación del caso:

Con fecha 19 de diciembre de 2017, la ciudadana Angélica Gregoria Nieto Caballero de Maldonado, imputa a la notaria de Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri el haber escriturado una minuta de compraventa suscrita por los señores Julio Maldonado Oré y su cónyuge Angélica Gregoria Nieto Caballero de Maldonado (vendedores) y don Luis Baglieto Cisneros Moreno (comprador) de fecha 10 de agosto de 1976, la cual le asignó kardex N°58038 el cual transfirieron el inmueble ubicado en la manzana I, lote 7, primera etapa, parcelación semirustica Canto Bello, zona Canto Grande del Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

Con fecha 19 de diciembre del 2017, la quejosa Angélica Gregoria Nieto Caballero de Maldonado, imputa a la notaria Beatriz Zevallos, haber escriturado dicha minuta pese el haber advertido a la notaria que dichos documentos contenían firmas falsas y que no habrían transferido dicho inmueble, el haber adicionado una cláusula adicional suscrita con fecha 20 de noviembre del 2014, al contrato de compraventa donde aparecían 7 firmas distintas a las que suscribieron la minuta y autorizada por letrado Pedro Gervassi Gonzales de forma manuscrita, dichas firmas pertenecerían a los herederos del comprador Luis Baglieto Cisneros Moreno.

Con la previa diligencia la notaria no realizó ninguna escrituración notarial, dado que la quejosa presento una denuncia penal en la fiscalía por la presunta comisión del delito contra la fe pública - falsificación de documentos, posterior a ello la fiscalía solicitó a la notaria remitir copias certificadas de la minuta y de todos los documentos que obran en su archivo, documentos que permitieron realizar el Informe Pericial de Grafotecnia, dando como resultado que las firmas puestas en los documentos materia de investigación corresponden al puño de Julio Maldonado Oré y su cónyuge Angélica Gregoria Nieto Caballero de Maldonado, lo que queda demostrado que la quejosa está actuando de mala fe y tratando de perjudicar a la notaria en su función. Dada la confirmación pericial, queda demostrado que la queja no reunía los presupuestos legales para la configuración de una inconducta funcional de la notaria, la cual era deber del abogado patrocinante informarle a la quejosa.

Por lo que el Consejo del Notariado decide declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesta a la notaria y no ha lugar la apertura de procedimiento disciplinario.

2. Argumentos del fallo:

El Tribunal de Honor considero que la responsabilidad disciplinaria del notario en instrumentos protocolares, como es la escritura pública, surge “recién” con su autorización y, de acuerdo al artículo 23 del Decreto Legislativo N°1049, es condición necesaria para la existencia del instrumento protocolar, la extensión o autorización notarial, por lo que el solo hecho de que las partes hubiesen presentado e ingresado una minuta y clausulas adicionales al oficio notarial no implica responsabilidad ni infracción disciplinaria alguna para la notaria.

Dada la confirmación pericial, queda demostrado que la queja no reunía los presupuestos legales para la configuración de una inconducta funcional de la notaria, además las firmas negadas por la quejada puestas en la minuta si correspondían a ella. Finalmente el Tribunal de Honor concluye que la identificación de las partes se da en la suscripción de la escritura pública conforme se describe en el artículo 55 del Decreto Legislativo N°1049.

3. Análisis crítico:

Que no se puede atribuir acusación sin tener los medios probatorios suficientes y dado el caso que el notario no es responsable de controversias entre las partes, por lo que él es responsable con la dación de fe de instrumentos públicos, extendiéndolas con la plena identificación de las partes, por lo que en este caso en partir el notario no elevo a escritura la minuta de compraventa por manifestación dudosa de las partes.

4. Conclusión:

La fe pública notarial concluye cuando el notario identifica a las partes y deja constancia de la manifestación de voluntad de las partes respecto al contrato a formalizar mediante instrumento público lo que este caso no fue elevada la minuta a escritura pública.

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de Resolución del Consejo del Notariado N° 008-2017-JUS/CN

Materia : Procedimiento administrativo disciplinario por hechos irregulares en el trámite de compraventa de bien inmueble.

Denunciado: Notaria Ljubica Nada Sekula Delgado

Denunciante: Andres de la Cruz Ventura

Resolución : N° 008-2017-JUS/CN

Fecha : 12 de enero de 2017

1. Presentación y formulación del caso:

Con fecha 15 de mayo del 2014, el señor Andrés de la Cruz Ventura, denunció a la notaria Ljubica Nada Sekula Delgado, atribuyéndole de hechos irregulares en el trámite de compra venta de bien inmueble, dado que se habría realizado una revisión inadecuada de los documentos presentados para efectuar la compraventa, lo que habría ocasionado perjuicio de los derechos de terceros.

El señor Andrés aduce que la escritura pública de compra venta se realizó con impuestos prediales que correspondían a otro predio.

La notaria en su descargo presentado manifiesta que su actuación se ha ajustado al estricto cumplimiento del Decreto Legislativo N°1049, ofreciendo como medio probatorio, la constancia de no adeudo expedida por la municipalidad correspondiente del predio, a su vez manifiesta que se ha cumplido con verificar el pago de impuesto predial del bien inmueble materia de controversia.

Por otro lado la notaria señala que la presunta declaración falsa incorporada en la escritura pública, de ser cierta, sería ajena a su correcta actuación, pues habría verificado en el minutarario a su cargo la declaración jurada de autovaluo perteneciente al inmueble materia de transferencia existiendo perfecta identidad, así como el código de predio de la hoja de resumen, lo que dicha imputación no sería cierta.

Con relación a la extensión de la escritura pública aun existiendo medida cautelar, refiere que dicha circunstancia no impide la enajenación del bien gravado, ya que el nuevo propietario asumiría la carga.

Mediante Dictamen Fiscal N°02-2016-CNL/F de fecha 2 de febrero de 2016, declara infundada la queja y el Consejo notarial declara FUNDADO el recurso de apelación y REVOCAR la resolución N°085-2016-CNL/TH, como consecuencia se absolvió de los cargos formulados en contra de la Notaria.

2. Argumentos del fallo:

El Tribunal de Honor argumenta que la notaria cumplió con el requerimiento de la declaración jurada del autovaluo y el correspondiente impuesto predial teniendo en

cuenta lo estipulado en el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal (Decreto Legislativo N°776), aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, establece en su artículo 7 que los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos prediales, alcabala y al patrimonio vehicular (...) la cual la notaria cumplió con todo lo requerido.

3. Análisis crítico:

El fallo emitido por el Consejo del Notariado fue la correcta, toda vez que se comprobó que la Notaria realizó la calificación de los documentos previos a la elaboración de la escritura pública, dado que el notario es el garante de la seguridad jurídica, por lo que el presente caso se evidencia que existió seguridad jurídica desde el primer momento de recepción de los documentos hasta la extensión de la escritura pública.

4. Conclusión:

En este caso la notaria sustentó su defensa con medios probatorios en cumplimiento del artículo 7 del Texto Único Ordenado, la cual actuó de forma diligente y extendió la escritura pública por lo que reviste de todos los requisitos y formalidad conforme a ley.

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de Resolución del Consejo del Notariado N° 84-2016-JUS/CN

Materia : Procedimiento administrativo disciplinario por elevar a escritura pública una minuta de compraventa respecto de un terreno que se superpone a la totalidad del área de su predio.

Denunciado: Notario Eduardo José Atilio Laos de Lama

Denunciante: Irene Angulo Yábar

Resolución : N° 84-2016-JUS/CN

Fecha : 19 de diciembre de 2016

1. Presentación y formulación del caso:

Con fecha 16 de noviembre de 2015 la señora Irene Angulo Yábar, denuncia al notario de Lima, Eduardo José Atilio Laos de Lama, por elevar a escritura pública una minuta de compraventa de un terreno que superpone a la totalidad del área de su predio, dado que con fecha 19 de febrero de 2014 curso carta notarial donde le comunica al notario sobre el acto irregular que pretendía formalizar, aun así este procedió, también señala en la carta que la minuta no tenía la fecha completa, solo figuraba el año.

En el descargo que hace el notario aduce que con fecha 10 de febrero del 2014, ingresa a su despacho notarial una minuta de compra venta signándole el kardex 174875, pero esta minuta fue elevada a escritura pública por el notario Jorge Zuleta Guimet, quien estuvo reemplazándolo por licencia concedida por el Colegio de Notarios de Lima, y cuyo proceso de firmas concluyó el mismo día.

Así mismo el Notario menciona que la minuta que menciona la señora Angulo tiene fecha 07 de febrero de 2014 y que a esta acompaña un ANEXO A, que contiene un modelo de minuta de cancelación de saldo de precio y que por tratarse que la cancelación sería a futuro esta tenía solo el año, también refiere que la supuesta falsedad de la minuta que género como propietarios a los actuales vendedores, no puede adoptar mayor información debido a que dicha minuta no fue presentada ni elevada a escritura pública en su despacho notarial y que él se basó de la fe pública registral donde figura inscrito el título de dominio de los actuales vendedores.

Realizado el análisis de los antecedentes y que no existen medios probatorios donde precise que el notario Eduardo José Atilio Laos de Lama, haya incurrido en falta al procedimiento administrativo disciplinario, el Tribunal de Honor resolvió no ha lugar, mediante Resolución N°023-2016-CNL/CN.

2. Argumentos del fallo:

El Tribunal de Honor argumenta que no corresponde al notario efectuar

investigaciones adicionales para verificar la validez y/o legalidad de los documentos presentados o de los procedimientos administrativos que hubiesen realizado los titulares registrales con anterioridad a la extensión del instrumento público, igualmente refiere que no corresponde al procedimiento administrativo disciplinario cuestionar las decisiones que los notarios adopten en el ejercicio autónomo de su profesión, independientemente de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a las que quedan sujetas las actuaciones notariales.

Por otro lado queda claro que el notario quejado no elevó la minuta de compraventa a escritura pública porque estaba de licencia.

3. Análisis crítico:

En el caso en cuestión el notario Laos de Lama no incurrió en falta disciplinaria, mucho menos en infracciones administrativas descritas en el artículo 149 del Decreto Legislativo 1049, por lo que el no elevó la minuta de compraventa de terreno a escritura pública, sino el notario reemplazante Jorge Zuleta Guimet, pero se desprende que la irregularidad estaría en el título archivado donde el Notario Zuleta, extendió la escritura pública basándose en la publicidad registral que otorga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, donde ya se presta para la investigación de un nuevo proceso civil, ajeno al tema materia de resolución.

4. Conclusión:

Se puede concluir que la seguridad jurídica en este caso no la da la fe pública registral. Sino la fe pública notarial, puesto que se evidencia irregularidades en el registro de publicidad.

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de Resolución del Consejo del Notariado N° 076-2016-JUS/CN

Materia : Presunta comisión de infracción disciplinaria en la extensión de la escritura pública que contiene la compraventa de derechos y acciones de bien inmueble.

Denunciado: Notario Isaac Higa Nakamura

Denunciante: Rosa Elvira Morales Guerrero de Campos

Resolución : N° 076-2016-JUS/CN

Fecha : 05 de Octubre de 2016

1. Presentación y formulación del caso:

Con fecha 25 de marzo del 2014, doña Rosa Elvira Morales Guerrero de Campos interpuso queja contra el notario Isaac Higa Nakamura, por la presunta comisión de infracción disciplinaria en la extensión de escritura pública de compraventa de derechos y acciones sobre su propiedad, el cual aduce que la minuta presentada por ella al despacho de notario para ser elevada a escritura pública fue modificada las tres primeras hojas, en las cuales no existía su firma en cada una de las hojas y solo aparecía en la parte final, y que el contenido de la minuta se basaba en la venta total del inmueble que también es propietario su hermano, mas no en el 33.33 % de la totalidad el inmueble materia de venta.

Presentado el descargo el notario manifiesta que si se realizó modificaciones en la minuta para que esté acorde al porcentaje a vender y que dicha minuta la realizo la abogada de la vendedora con la abogada de la notaria estando de acuerdo los contratantes, que la notaria como responsable de elevar a escritura pública revisa previamente el contenido ya que la principal función del notario es de orientar a las personas que solicitan sus servicios y si se da el caso realizar modificaciones u aclaraciones, y que en ningún momento el notario participo dolosamente en las modificaciones realizadas, ya que fue con el consentimiento de los que la suscribieron y también por los abogados de las partes.

Luego de una rigurosa investigación el Consejo del Notariado Confirma la resolución antes descrita ABSOLVIENDO en todos los extremos al Notario Higa Nakamura de las presuntas infracciones a los deberes funcionales previstos en el Decreto Legislativo N°1049

2. Argumentos del fallo:

La Comisión del Consejo del Notariado señala que, si bien la minuta primigenia de compraventa fue modificada, también es cierto que no se ha podido determinar la existencia de infracción a la legislación notarial por parte del notario, toda vez que la modificación de esta minuta habría sido cordada por la abogada de la notaria y las partes intervinientes de dicha minuta, y que esta modificación consistió únicamente

en agregar a su texto la precisión del porcentaje de los derechos y acciones que la denunciante transfirió.

Desvirtuando así toda afirmación que realizó la ciudadana denunciante en sus diversos escritos y que sustentaban o que se encontraban relacionados a la conducta funcional atribuida al referido notario.

3. Análisis crítico:

El notario procedió de conformidad con el artículo 2 del Decreto Legislativo 1049, el cual indica que el notario es el profesional del derecho el cual está autorizado para dar fe de los actos y contratos que se celebren ante él, formalizando la voluntad de las partes otorgantes en un instrumento.

A su vez se evidencia que en este caso ha sido evaluado respecto a la existencia de responsabilidad administrativa disciplinaria en el notario investigado, determinándose la protección de la fe pública otorgada por el notario respecto a los actos y contratos celebrados ante él, contando dicho acto con una debida motivación fáctica y jurídica,

4. Conclusión:

Por los argumentos presentados y analizados los antecedentes podemos concluir que el notario ejerció el principio preventivo dado que el notario participa activamente en la prevención de los conflictos sociales, actuando con imparcialidad y profesionalismo al momento de brindar asesoría a las personas que requieran sus servicios.

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	<i>Luis Alberto Garay</i>	
Grado de estudios:	<i>Superior Completo</i>	
Servicio solicitado	<i>Compra Venta</i>	
Edad:	<i>58 años</i>	Sexo: <i>Masculino</i>

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe publica notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Juana Arenas Acosta
Grado de estudios:	Superior Completa
Servicio solicitado	Compra Venta de Inmueble
Edad: 30	Sexo: Femenino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Walter Paniagua Paucar	
Grado de estudios:	Técnico en Computación	
Servicio solicitado	Donación de inmueble	
Edad:	30	Sexo: Masculino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe publica notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Williams Martell Torres	
Grado de estudios:	Estudiante de derecho	
Servicio solicitado	Constitución de Hipoteca de bien inmueble	
Edad:	30	Sexo: masculino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	FRANK CAYAMPI CAÑA	
Grado de estudios:	ABOGADO	
Servicio solicitado	COMPRA VENTA	
Edad:	41	Sexo: MASCULINO

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

.....

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Omar Morikawa Sakura	
Grado de estudios:	Superior Ingeniero Ambiental	
Servicio solicitado	Compra venta	
Edad:	32	Sexo: Masculino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Omar Antonio Balsán Durra	
Grado de estudios:	Técnico en educación	
Servicio solicitado	Compra venta de acciones y derechos	
Edad:	36	Sexo: Masculino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe publica notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	VILMA DEL SOCORRO CALDERON ARANA	
Grado de estudios:	SUPERIOR COMPLETA	
Servicio solicitado	COMPRAVENTA DE INMUEBLE	
Edad:	38 AÑOS	Sexo: FEMENINO

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario
Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017
Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Randell Esteban Gonzales Saenz	
Grado de estudios:	Superior Completa	
Servicio solicitado	Compra venta de inmueble	
Edad:	38	Sexo: Masculino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Especifico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Rodolfo Hector Castorena Arias	
Grado de estudios:	Secundaria Completa	
Servicio solicitado	Compra Venta	
Edad:	38 años	Sexo: Masculino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Elisa Valdivia Galván	
Grado de estudios:	Superior	
Servicio solicitado	Compra venta	
Edad:	52	Sexo: Femenino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Especifico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

.....

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos: <i>Flor de María Peña Salvador</i>	
Grado de estudios: <i>Superior</i>	
Servicio solicitado <i>Compra venta</i>	
Edad: <i>33</i>	Sexo: <i>femenino</i>

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	RODOLFO SOTO RODRIGUEZ	
Grado de estudios:	SECUNDARIA COMPLETA	
Servicio solicitado	COMPRA VENTA	
Edad:	43 AÑOS	Sexo: MASCULINO

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Isela Matias Horante	
Grado de estudios:	Secundaria Completa	
Servicio solicitado	Compra Venta de acciones y derechos	
Edad: 42 años	Sexo:	Femenino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fé pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

Guía de Preguntas del Cuestionario

Título: Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, breña-2017

Investigador(a): Isela del Carmen Cornejo Agurto

Nombres y Apellidos:	Romula Salustia Paz Palomino	
Grado de estudios:	Licenciatura completa	
Servicio solicitado	Compra venta de inmueble	
Edad:	52	Sexo: femenino

Teniendo en cuenta que la fe pública notarial es aquella potestad desempeñada por el notario dentro de su ámbito laboral ante los particulares; esta se dirige de forma imparcial con la finalidad de regular derechos y darles certeza jurídica

Rellene solo un cuadrado para cada una de las respuestas.

Objetivo General	Determinar como la fe pública notarial contribuye en la seguridad jurídica de los Contratos de Compraventa Inmobiliaria, en el Distrito de Breña, 2017	
1	¿Para usted, la fe pública que otorgan los notarios en el Distrito de Breña contribuye en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa inmobiliaria?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2	¿Para usted la fe pública notarial le da seguridad jurídica a los actos de compraventa que realiza?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Objetivo Específico N° 1	Determinar como la escritura pública garantiza la estabilidad jurídica del comprador en los contratos de compraventa inmobiliaria en el Distrito de Breña, 2017	
3	¿Considera usted que la escritura pública es un medio que da estabilidad jurídica al comprador sobre la compraventa realizada?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
4	¿Considera usted que los notarios de Breña toman las medidas preventivas antes de extender	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

	la escritura pública de compraventa de inmuebles?	
Objetivo Específico N° 2	Determinar porque se declaran nulos los contratos de compraventa inmobiliaria luego de estar inscritos en los registros públicos si ya se otorgó la fe pública notarial, en el Distrito de Breña, 2017	
5	¿Considera usted que la presunción de legalidad en la fe pública notarial es factible de ser vulnerada?	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
6	¿Considera usted que la estabilidad de la fe pública notarial se ve amenazada por la falsificación de documentos?	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

Comentarios / sugerencias adicionales:

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

Gracias

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres:..... Loayza Reymar Percy Hernan
 1.2. Cargo e institución donde labora:..... Abogado - Notaria Soldevilla Gala
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Isela del Carmen Cornejo Agurto

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	Esta 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, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar 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

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

SI
o

95 %

Lima, 06 de Junio del 2018

Percy Loayza Reymar
 ABOGADO
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 07265075 Telf.: 938210303

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Soldevilla Gola Rubén Darío
 1.2. Cargo e institución donde labora: Notaría Soldevilla Gola (Distrito de Breña)
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Isela del Carmen Cornejo Agurto

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	Esta 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, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar 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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

100%

Lima, 06 de Junio del 2018


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Rubén Darío Soldevilla Gola
DNI No. 08262579 Telef. 99750487
Abogado Titular de la

7

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: PRIETO CHÁVEZ ROSAS Job
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE - INVESTIGADOR E.A.P. DERECHO
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Isela del Carmen Cornejo Aguirto

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	Esta 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, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar 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

SÍ

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 06 de Agosto del 2018

Job R. Prieto Chávez
 ABOGADO
 REG. CAS. N° 2486

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 41651398 Telf.: 922911064

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Loayza Reymex Percy Hernan
 1.2. Cargo e institución donde labora: Abogado - Notaría Soldevilla Gala
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Isela del Carmen Cornejo Agurto

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	Esta 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, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar 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

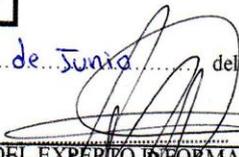
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 06 de Junio del 2018


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 ABOGADO
 DNI No. 07265075 Tel. 938210303

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: TRUJILLO PASUELO MICHAEL LINCOLN
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE - EPD UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Isela del Carmen Cornejo Agurto

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	Esta 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, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar 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

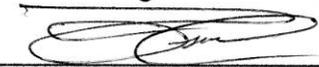
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Sí

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

 Lima, 15 de junio del 2018


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. 44953968 Telf.: 940295144

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: PRieto CHÁVEZ ROSAS JOB
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE - INVESTIGADOR, E.A.P. DERECHO - UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Isela del Carmen Cornejo Agurto

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	Esta 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, supuestos jurídicos													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar 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, 06 de Junio del 2018


Job R. Prieto Chávez
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 ABOGADO
 REG CAS. N° 2486

DNI No. 41651308... Telf.: 92201064...

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres:..... Rodriguez Figueroa José Jorge
 1.2. Cargo e institución donde labora:..... Jefe de Área de Investigación UCV Lima Norte
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: guía de preguntas de cuestionario
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Isela del Carmen Cornejo Agurto

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	Esta 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, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar 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 :

96 %

 Lima, 27 de noviembre del 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf:.....

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: FLORES MEDINA, ELEAZAR ARMANDO
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: guía de preguntas de cuestionario
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Isela del Carmen Cornejo Agurto

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	Esta 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, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar 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, 21 de noviembre del 2018

[Firma]
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09884149 Telf: 989179766

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Isabel B. Corzo
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Directa
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: guía de preguntas de cuestionario
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Isela del Carmen Cornejo Agurto

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	Esta 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, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar 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

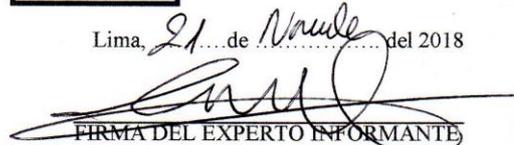
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 21 de Noiembre del 2018


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 10796211 Telf:

	ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS	Código : F88-PP-PR-02.02
		Versión : 03
		Fecha : 13-03-2018
		Página : de 1

Yo, **Eleazar Armando Flores Medina**, docente de la Facultad de la Escuela Profesional de derecho de la Universidad César Vallejo sede Lima-Norte de la tesis titulada:

"FE PÚBLICA NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA, BREÑA – 2017" del (de la) estudiante **ISELA DEL CARMEN CORNEJO AGURTO**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 27 % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 07 de Diciembre de 2018



.....

Firma
Eleazar Armando Flores Medina
DNI: 09884149

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

feedback studio

Resumen de coleccionables

27 %

11. PC B. X. A. NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURIDICA EN LOS CONSULTOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA, BRESA., 2017

TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA
 Ibañeta Correas Aguirre

ASESORES
 TITULAR: Dr. Jose Angel Rodriguez Pineda
 TERCERO: Mg. Cesar Aguado Lopez Balboa
 CUARTO: Mg. Oscar Armando Hernandez

UNIDAD DE INVESTIGACION
 Direccion Basica

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

6 % 4 % 2 % 1 % 1 %

1 2 3 4 5

6 % 4 % 2 % 1 % 1 %



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)
"César Acuña Peralta"

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: (solo los datos del que autoriza)

D.N.I. : 42840615
Domicilio : Av. Camarero Cal. LT. 30 H.L. N1, Carabaylla
Teléfono : Fijo : Móvil : 980 346593
E-mail : conejo.izola@gmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:

Tesis de Pregrado

Facultad : Derecho
Escuela : Derecho
Carrera : Derecho
Título : Abogada

Tesis de Post Grado

Maestría

Grado :
Mención :

Doctorado

3. DATOS DE LA TESIS

Autor (es) Apellidos y Nombres:

Conejo Acuña, Izola del Carmen

Título de la tesis:

Fe Pública Notarial y la Seguridad Jurídica en los contratos
de Compraventa Inmobiliaria, Breña - 2019

Año de publicación : 2018

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento,

Si autorizo a publicar en texto completo mi tesis.



No autorizo a publicar en texto completo mi tesis.



Firma :

Carla Conejo A.

Fecha : 12 - 06 - 2019



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL DOCENTE DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN

ANGEL FERNANDO LA TORRE GUERRERO

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

ISELA DEL CARMEN CORNEJO AGUIRÓ

INFORME TÍTULADO:

FE PÚBLICA NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA, BREVA 2017

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE: ABOGADO (A)

ABOGADA

FECHA DE SUSTENTACIÓN: 11 DE DICIEMBRE DE 2018

NOTA O MENCIÓN: 15



ANGEL FERNANDO LA TORRE GUERRERO

DOCENTE DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN