

‘UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SANTA
FACULTAD DE EDUCACIÓN Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS



**Impacto de la protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles en la
seguridad jurídica del distrito de Chimbote**

Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado

Autores:

Bach. Bacilio Contreras, Yohan Antonio

Código ORCID: 0009-0003-8985-5573

Bach. Moreno Roque, Denilson Frank

Código ORCID: 0000-0002-2211-6077

Asesora:

Ms. Gonzales Napuri, Rosina Mercedes

DNI N° 32965438

Código ORDIC: 0000-0001-9490-5190

NUEVO CHIMBOTE - PERÚ

2026

HOJA DE CONFORMIDAD DEL ASESOR



UNS
UNIVERSIDAD
NACIONAL DEL SANTA

La presente tesis titulada “Impacto de la protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica del distrito de Chimbote”, ha sido elaborada según el Reglamento General de Grados y Títulos, publicado el 18 de abril del 2024, mediante la modalidad de tesis, por tal motivo, firmo el presente trabajo en calidad de asesora, designada mediante Resolución Decanatural N° 617- 2024-UNS-DFEH

Mg. Rosina Mercedes Gonzales Napuri

Código ORCID: 0000-0003-3876-6928

ASESORA

DNI 32965438

HOJA DE CONFORMIDAD DEL JURADO



UNS
UNIVERSIDAD
NACIONAL DEL SANTA

Concluida la sustentación de la tesis titulada **“Impacto de la protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica del distrito de Chimbote”**, de los bachilleres Yohan Antonio Bacilio Contreras con código de matrícula 0201935024 y Denilson Frank Moreno Roque con código de matrícula 0201935012, tiene la aprobación del Jurado Evaluador designado, quienes firmaron en señal de conformidad.

Revisado y aprobado, por el Jurado Evaluador designado mediante Resolución Decanatural N° 233-2026-UNS-DFEH, de fecha ~~08~~ de junio de 2026.


Dr. Noel Obdulio Villanueva Contreras

DNI 32762104

Código ORCID: 0000-0002-9119-0203

Presidente


Mg. Rosina Mercedes Gonzales Napurí

DNI 32965438

Código ORCID: 0000-0003-3876-6928

Integrante


Mg. Eduardo Montenegro Vivar

DNI 32931853

Código ORCID: 0000-0002-6775-702x

Integrante



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SANTA
FACULTAD DE EDUCACIÓN Y HUMANIDADES



ACTA DE CALIFICACIÓN DE LA SUSTENTACIÓN DE TESIS

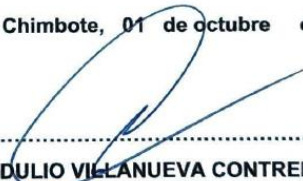
En el distrito de Nuevo Chimbote, en la Sala de Simulación de Audiencias del Segundo Piso de la EPDCYP – Campus II de la Universidad Nacional del Santa, siendo las diecinueve horas y quince minutos de la noche del día uno de octubre de dos mil veintiséis, se reunió el Jurado Evaluador presidido por: el Dr. NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS, teniendo como integrantes a: Ms ROSINA MERCEDES GONZALES NAPURI (asesora) y al Ms. EDUARDO MONTENEGRO VIVAR, a fin de optar el Título de ABOGADO, la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: **YOHAN ANTONIO BACILIO CONTRERAS**, quien expuso y sustentó el trabajo intitulado:

“IMPACTO DE LA PROTOCOLIZACIÓN OBLIGATORIA DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DISTRITO DE CHIMBOTE”, terminada la sustentación, el graduado respondió las preguntas formuladas por los miembros del Jurado.

El Jurado después de deliberar sobre aspectos relacionados con el trabajo, contenido y sustentación del mismo y con las sugerencias pertinentes declara: APROBADO POR UNANIMIDAD; según el Art. 74° del Reglamento General de Grados y Títulos de la UNS (Resolución No. 337-2024-CU-R-UNS de 12.04.2024).

Siendo las veinte horas y quince minutos del mismo día se da por terminado el acto de sustentación.

Nuevo Chimbote, 01 de octubre de 2026


NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS
PRESIDENTE


ROSINA MERCEDES GONZALES NAPURI
SECRETARIO (A)


EDUARDO MONTENEGRO VIVAR
INTEGRANTE



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SANTA
FACULTAD DE EDUCACIÓN Y HUMANIDADES



ACTA DE CALIFICACIÓN DE LA SUSTENTACIÓN DE TESIS

En el distrito de Nuevo Chimbote, en la Sala de Simulación de Audiencias del Segundo Piso de la EPDCYP – Campus II de la Universidad Nacional del Santa, siendo las diecinueve horas y quince minutos de la noche del día uno de octubre de dos mil veintiséis, se reunió el Jurado Evaluador presidido por: el Dr. NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS, teniendo como integrantes a: Ms ROSINA MERCEDES GONZALES NAPURI (asesora) y al Ms. EDUARDO MONTENEGRO VIVAR, a fin de optar el Título de ABOGADO, la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: **DENILSON FRANK MORENO ROQUE**, quien expuso y sustentó el trabajo intitulado:

“IMPACTO DE LA PROTOCOLIZACIÓN OBLIGATORIA DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DISTRITO DE CHIMBOTE”, terminada la sustentación, el graduado respondió las preguntas formuladas por los miembros del Jurado.

El Jurado después de deliberar sobre aspectos relacionados con el trabajo, contenido y sustentación del mismo y con las sugerencias pertinentes declara: APROBADO POR UNANIMIDAD; según el Art. 74° del Reglamento General de Grados y Títulos de la UNS (Resolución No. 337-2024-CU-R-UNS de 12.04.2024).

Siendo las veinte horas y quince minutos del mismo día se da por terminado el acto de sustentación.

Nuevo Chimbote, 01 de octubre de 2026

.....
NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS
PRESIDENTE

.....
ROSINA MERCEDES GONZALES NAPURI
SECRETARIO (A)

.....
EDUARDO MONTENEGRO VIVAR
INTEGRANTE

RECIBO TURNITIN

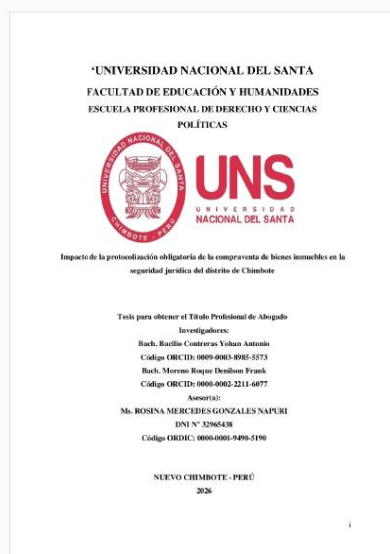


Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Denilson Frank MORENO ROQUE
Título del ejercicio: INFORME DE TESIS BACILIO-DENILSON
Título de la entrega: INFORME DE TESIS UNS 2026 - BACILIO-MORENO CORREGIDO ...
Nombre del archivo: INFORME_DE_TESIS_UNS_2026_-_BACILIO-MORENO_CORREGI...
Tamaño del archivo: 3.15M
Total páginas: 219
Total de palabras: 53,334
Total de caracteres: 314,442
Fecha de entrega: 12-oct-2026 11:03p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega: 3058462657



Derechos de autor 2026 Turnitin. Todos los derechos reservados.

REPORTE PORCENTUAL DE TURNITIN

INFORME DE TESIS UNS 2026 - BACILIO-MORENO CORREGIDO - FINAL

INFORME DE ORIGINALIDAD

18% INDICE DE SIMILITUD	18% FUENTES DE INTERNET	6% PUBLICACIONES	6% TRABAJOS DEL ESTUDIANTE
-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	--------------------------------------

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	5%
2	idoc.pub Fuente de Internet	2%
3	repositorio.uns.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	vbook.pub Fuente de Internet	1%
5	repositorio.undac.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	qdoc.tips Fuente de Internet	<1%
7	docplayer.es Fuente de Internet	<1%
8	repositorio.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	<1%
9	vsip.info Fuente de Internet	<1%
10	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
11	repositorio.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1%
12	pt.slideshare.net Fuente de Internet	<1%
13	es.scribd.com Fuente de Internet	<1%
14	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	<1%

DEDICATORIA

A mi hija por ser el motor que me impulsa a superarme, a mi esposa por todo el apoyo que me brindo durante este trabajo y a mis amados padres que son mi ejemplo a seguir.

Yohan Antonio Bacilio Contreras

A mis padres, porque su paciencia y comprensión fue mi norte y mi inspiración. Y a mi hermano, quien me motivó a celebrar mis logros.

Denilson Frank Moreno Roque

AGRADECIMIENTO

Expresamos nuestro más profundo reconocimiento a los notarios y abogados de la provincia del Santa, cuya compromiso institucional y apertura nos brindaron el respaldo necesario para culminar este trabajo académico. Su aporte y disposición fueron fundamentales para afianzar nuestro proceso de investigación.

De manera especial, agradecemos al Dr. Ivan Jaramillo Munayco y al Dr. César Macedo Figueroa, quienes con su guía, confianza y colaboración nos fortalecieron en cada etapa del desarrollo de la tesis. Su apoyo profesional y humano nos permitió superar dificultades y consolidar los objetivos planteados.

Asimismo, extendemos nuestra gratitud a los abogados colaboradores, cuya experiencia y acompañamiento enriquecieron nuestro análisis y nos motivaron a mantener la rigurosidad técnica y doctrinal que este estudio exige.

Este logro no hubiera sido posible sin la suma de voluntades y el compromiso de todos quienes nos acompañaron en este camino.

INDICE

HOJA DE CONFORMIDAD DEL ASESOR	ii
HOJA DE CONFORMIDAD DEL JURADO.....	iii
ACTA DE SUSTENTACION.....	iv
RECIBO TURNITIN	vi
REPORTE PORCENTUAL DE TURNITIN.....	vii
DEDICATORIA	viii
AGRADECIMIENTO.....	ix
INDICE	x
RESUMEN	xv
ABSTRACT	xvi
CAPITULO I: INTRODUCCION.....	17
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO	23
2.1. ANTECEDENTES DE INVESTIGACIÓN.....	23
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES	23
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES.....	24
2.2. BASES TEÓRICAS	26
2.2.1. TEORÍA DE LA PROPIEDAD COMO DERECHO SUBJETIVO	26
2.2.2. TEORÍA ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD (ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO - AED).....	28
2.2.3. SISTEMAS TRANSMISIVOS DE LA PROPIEDAD (SISTEMAS CONTEMPORÁNEOS)	29
2.2.4. PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA (Y DEL TRÁFICO JURÍDICO) ...	31
2.2.5. PRINCIPIO ROGATORIO.....	32
2.2.6. Principios de Matricidad, Conservación y Perpetuidad	33
2.3. MARCO CONCEPTUAL	35
2.3.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA.....	35
2.3.2. EN EL CÓDIGO CIVIL.....	35
2.3.3. LA EXCLUSIVIDAD COMO SELLO DISTINTIVO DEL DERECHO DE PROPIEDAD	37
2.3.4. LA PROPIEDAD INMUEBLE.....	37
2.3.5. COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.....	39
a. Concepto	39
2.3.6. CARACTERÍSTICAS DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES ...	42
2.3.7. DERECHO NOTARIAL.....	44
a. El Notario	45

a.1. Requisitos.....	45
a.2. Principios.....	46
2.3.8. FUNCIÓN NOTARIAL	48
a. Naturaleza Jurídica.....	48
a.1. Jurisdicción voluntaria	49
b. Importancia de la función notarial	49
c. Características de la función notarial	50
d. Alcances de la función notarial	51
2.3.9. INSTRUMENTOS PÚBLICOS NOTARIALES.....	52
a. Definición	52
b. Caracteres de la Escritura Pública.....	52
c. Función.....	53
d. Estructura.....	54
2.3.10. PARTES DE LA ESCRITURA PÚBLICA	54
a. Introducción	54
b. Los testigos	57
b.1. Testigo a ruego:.....	57
b.2. Testigo de identidad:	58
b.3. Testigo instrumental:	58
c. Los intérpretes	58
d. Minuta	59
e. Escritura Pública de Transferencia de Inmueble	60
2.3.11. FORMAS DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD.....	62
a. Sobre el Perfeccionamiento de la Transferencia de Propiedad.....	65
2.3.12. COMPRAVENTA.....	70
a. Sobre la Obligación del Vendedor en Relación al Bien.....	71
b. Sobre la Obligación del Comprador en Relación al Precio.....	71
2.3.13. REQUISITOS PARA COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE	72
a. Que el Bien Exista o sea Susceptible de Existir	72
b. Que el bien sea determinado o determinable	74
c. Que su enajenación no esté prohibida por ley.....	74
2.3.14. IMPUESTOS QUE GENERA LA COMPRAVENTA DE INMUEBLE.....	76
a. Impuesto predial.....	76
b. Impuesto de alcabala	77
c. Impuesto a la renta.....	77
d. Renta de segunda categoría.....	78
e. Renta de tercera categoría.....	79

2.3.15. PROTOCOLIZACIÓN.....	79
a. Características	79
b. Finalidad	80
c. Principios de la matricidad, conservación y perpetuidad.....	80
2.3.16. PROTOCOLO NOTARIAL	82
a. Definición	82
b. Clases	82
2.3.17. DECRETO LEGISLATIVO N° 1049.....	83
2.3.18. SISTEMAS NOTARIALES	84
a. Sistema Notarial Sajón	85
b. Unión Internacional del Notariado	85
2.3.19. ARCHIVO NOTARIAL	86
2.3.20. SEGURIDAD JURÍDICA	88
a. Definición	88
b. Principio de Seguridad Jurídica.....	89
c. La Seguridad del Tráfico Jurídico.....	90
d. Definición de Seguridad Jurídica Notarial.....	90
e. Relación del Derecho Notarial y la Seguridad Jurídica	90
f. El Protocolo como Garantía de Seguridad Notarial.....	91
g. Ventajas de la Seguridad Jurídica en un Protocolo Notarial.....	91
h. Análisis Jurídico Doctrinal de la Certeza y Seguridad Jurídica en el Instrumento Público.....	91
h.1. La seguridad jurídica siempre ha existido, lo que pasa es que hoy está de moda. La que, si no paso de moda, es la escritura publica.....	92
h.2. La seguridad jurídica desde las sentencias del tribunal constitucional y la doctrina	93
h.3. Los grados de la seguridad jurídica	94
h.4. Naturaleza de la seguridad	94
h.5. Elementos de la seguridad jurídica	95
2.3.21. PRINCIPALES PROBLEMAS DERIVADOS DE LA FALTA DE PROTOCOLIZACIÓN DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ	95
a. Tráfico Ilícito Inmobiliario.....	95
b. Concurrencia de Acreedores y Venta Múltiple	96
c. Tercería.....	96
2.3.22. LEGISLACIÓN COMPARADA.....	96
a. Chile	96
b. Colombia.....	97
c. México	97

<i>d. España</i>	98
<i>e. Suiza</i>	98
<i>f. Alemania</i>	99
<i>g. Australia</i>	99
2.3.23. SISTEMAS CONTEMPORANEOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD	99
<i>a. Sistema transmitivo de la causa única</i>	100
<i>b. Sistema Transmisivo de la Doble Causa</i>	102
2.3.24. EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO PERUANO	105
<i>a. El Consensualismo Vigente y sus Razones a Favor.</i>	105
<i>b. Intentos de Reforma del Código Civil y el Problema de la Informalidad</i>	108
CAPITULO III: METODOLOGÍA.....	111
3.1. ENFOQUES	111
3.1.1. ENFOQUE EPISTEMOLÓGICO	111
3.1.2. ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN	111
3.2. TIPO DE INVESTIGACION.....	111
3.2.1. BASICA	111
3.2.2. DESCRIPTIVO Y PROPOSITIVO	112
<i>a. Descriptivo:</i>	112
<i>b. Propositivo:</i>	112
3.3. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	113
3.3.1. MÉTODOS CIENTÍFICOS.....	113
<i>a. Método Inductivo</i>	113
3.3.2. MÉTODOS JURÍDICOS:.....	113
<i>a. Método Dogmático Jurídico</i>	114
<i>b. Método Socio Jurídica</i>	114
3.4. DISEÑO DE INVESTIGACION	115
3.5. CATEGORIZACIÓN DE VARIABLES	116
3.6. MUESTRA	118
3.6.1. MUESTRA DE ESTUDIO.....	119
<i>a. Muestra N.º 1: Análisis documental</i>	119
<i>b. Muestra N.º 2: Entrevistas</i>	119
3.7. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	119
3.8. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	120
3.8.1. FICHA BIBLIOGRÁFICA:	120
3.8.2. FICHA DE CONTENIDO:	120
3.8.3. FICHAS RESUMEN:	120
3.8.4. GUÍA DE ENTREVISTA:	120

3.9. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO DE RESULTADOS	120
3.10. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	121
CAPITULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN	123
4.1. RESULTADOS:.....	123
4.1.1. RESULTADOS DE ENTREVISTAS	123
4.1.2. ANALISIS DOCUMENTAL	163
4.2. DISCUSION:	181
CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	189
5.1. CONCLUSIONES	189
5.2. RECOMENDACIONES.....	190
CAPITULO VI: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	192
CAPITULO VII: ANEXOS	197
<i>Anexo 01: Matriz de Consistencia.....</i>	<i>197</i>
<i>Anexo 02: Guía de Entrevista</i>	<i>200</i>
<i>Anexo 03: Ficha de Análisis Documental</i>	<i>203</i>
<i>Anexo 04: Validación de instrumento</i>	<i>204</i>
<i>Anexo 05: Propuesta de Ley.....</i>	<i>218</i>

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo general determinar el impacto de la protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica de Chimbote. El estudio analiza las deficiencias del sistema de libertad de forma en el Perú, el cual facilita riesgos como el tráfico ilícito inmobiliario, la doble venta y la tercería de propiedad por carencia de títulos fehacientes. Metodológicamente, se empleó un diseño no experimental con enfoque cualitativo y tipo básico. La población y muestra consistió en 3 notarios de la Provincia del Santa y 7 abogados especialistas, seleccionados mediante muestreo no probabilístico por conveniencia. Se utilizaron guías de entrevista y fichas de análisis documental, herramientas respaldadas por un riguroso análisis jurisprudencial. La hipótesis sostiene que la protocolización obligatoria, al ser una instancia diligente y garantista, fortalece significativamente la seguridad jurídica. Los resultados, sustentados en discusiones jurisprudenciales y entrevistas a especialistas, confirman que la elevación a escritura pública incrementa la confianza mediante la identificación biométrica y el resguardo de la matriz por el notario. Se concluye que es imperativa una reforma del artículo 949 del Código Civil Peruano para exigir la escritura pública como requisito *ad solemnitatem*. Esta medida garantiza la publicidad y oponibilidad de los derechos reales frente a terceros, verificando la validez del acto y capacidad de las partes; además, optimiza el sistema de justicia al reducir la litigiosidad inmobiliaria y mitigar procesos por fraude o superposición de derechos.

Palabras claves: Libertad de forma, seguridad jurídica, sistema declarativo, sistema notarial.

ABSTRACT

The general objective of this research was to determine the impact of mandatory notarization of real estate sales on legal certainty in Chimbote. The study analyzes the shortcomings of the system of formal freedom in Peru, which facilitates risks such as illicit real estate trafficking, double sales, and third-party claims of ownership due to a lack of valid titles. Methodologically, a non-experimental design with a qualitative approach and basic type was employed. The population and sample consisted of three notaries from the Santa Province and seven specialist lawyers, selected through non-probability convenience sampling. Interview guides and document analysis forms were used, tools supported by rigorous jurisprudential analysis. The hypothesis posits that mandatory notarization, as a diligent and protective measure, significantly strengthens legal certainty. The results, supported by jurisprudential discussions and interviews with specialists, confirm that formalizing the transaction as a public deed increases trust through biometric identification and the notary's safekeeping of the original document. It is concluded that a reform of Article 949 of the Peruvian Civil Code is imperative to require a public deed as a formal requirement. This measure guarantees the publicity and enforceability of real property rights against third parties, verifying the validity of the act and the capacity of the parties; furthermore, it optimizes the justice system by reducing real estate litigation and mitigating lawsuits based on fraud or overlapping rights.

Keywords: Freedom of form, legal certainty, declaratory system, notarial system.

CAPITULO I: INTRODUCCION

En el ámbito del derecho civil patrimonial y del derecho notarial peruano, el sistema de transferencia de la propiedad sobre bienes inmuebles se ha regido de manera tradicional por el principio consensualista o sistema declarativo, consagrado taxativamente en el artículo 949 del Código Civil. Bajo la concepción dogmática de este precepto legal, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario del mismo, prescindiendo de la exigencia de un acto material de entrega como la tradición o de una solemnidad formal como la inscripción registral o el otorgamiento de la escritura pública. Históricamente, el ordenamiento jurídico nacional no ha contemplado un mandato legal imperativo que establezca la protocolización obligatoria de los contratos de compraventa para el perfeccionamiento del derecho real de propiedad, dejando la transmisión del dominio supeditada al mero acuerdo privado entre las partes contratantes.

En la realidad socioeconómica del distrito de Chimbote, la compraventa de bienes inmuebles ha constituido un acto jurídico caracterizado por una alta demanda y un notable dinamismo dentro del mercado local. Sin embargo, la prevalencia del principio de libertad de forma otorgado por la legislación civil, sumada a una arraigada y evidente falta de cultura de formalización patrimonial en la ciudadanía, derivó en el afianzamiento de una práctica generalizada consistente en la celebración de transferencias inmobiliarias mediante documentos privados o minutas de fecha incierta. Esta informalidad endémica imposibilitó de manera reiterada que los notarios del distrito de Chimbote pudieran ejercer una diligencia preventiva adecuada antes de la consolidación de la venta. De este modo, la falta de intervención notarial impidió verificar el cabal cumplimiento de las obligaciones emanadas del acuerdo, brindar fe pública sobre la legalidad y validez del acto jurídico, identificar fehacientemente a los contratantes mediante la tecnología biométrica y asegurar el resguardo, conservación e inalterabilidad de la matriz documental en el archivo del protocolo notarial.

Esta deficiencia estructural del sistema transmisivo consensual provocó que una multiplicidad de transferencias inmobiliarias ejecutadas en la ciudad de Chimbote que no llegaron a protocolizarse carecieran de las garantías mínimas para brindar seguridad jurídica a las partes interesadas. En dicho contexto, los compradores se vieron imposibilitados de acreditar de manera inexpugnable su titularidad y exigibilidad frente a terceros, quedando en una situación de grave vulnerabilidad ante actuaciones de mala fe, pretensiones contrapuestas o conflictos de interés sobre el mismo predio. Como consecuencia de ello, el tráfico inmobiliario de la provincia se vio severamente impactado por riesgos recurrentes como la proliferación de dobles ventas, la concurrencia conflictiva de acreedores, las tercerías de propiedad frente a embargos ejecutados sobre el antiguo titular registral, la falsificación documental, las suplantaciones de identidad y diversos esquemas de fraude. Adicionalmente, esta ausencia de protocolización obligatoria incidió de forma negativa en la recaudación tributaria de la Municipalidad Provincial del Santa por concepto de impuesto de alcabala y en la del fisco por el impuesto a la renta, a la vez que generó una sobrecarga procesal constante en los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial. Esta situación se refleja de manera categórica en la congestión de los despachos: según la Memoria Judicial de la Corte Superior de Justicia del Santa, solo en el periodo anual se registraron un total de 25,843 expedientes en materia civil (Corte Superior de Justicia del Santa, 2024), evidenciando un severo entrampamiento procesal impulsado por litigios recurrentes sobre mejor derecho de propiedad, demandas de otorgamiento de escritura pública y tercerías. Dicha problemática procesal ha sido advertida también por la Corte Suprema de Justicia de la República al emitir fallos de carácter vinculante como el VII Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 3671-2014-Lima), orientado a unificar criterios frente a la masividad de conflictos derivados de la falta de formalización inmobiliaria, debilitando la confianza en el mercado y menoscabando la seguridad jurídica en sus dimensiones objetiva y subjetiva.

Frente a este escenario de alta litigiosidad e incertidumbre patrimonial en la localidad de Chimbote, como investigadores y autores de la presente tesis, planteamos la siguiente Formulación del Problema: ¿Cuál es el impacto de la protocolización obligatoria de contratos de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica de Chimbote?

Para dar respuesta a la interrogante formulada y guiar el desarrollo del trabajo, como coautores hemos postulado la Hipótesis de la investigación, sosteniendo que la protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles, al constituir una instancia diligente y garantista, contribuye significativamente a la seguridad jurídica en el distrito de Chimbote.

En coherencia directa con el problema planteado y la hipótesis de trabajo, fijamos los Objetivos de la Investigación que orientaron de manera rigurosa la labor de ambos investigadores. Como Objetivo General, nos propusimos determinar la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica del distrito de Chimbote. A efectos de viabilizar el cumplimiento de dicho propósito central, desglosamos la investigación en cuatro Objetivos Específicos, Identificar las consecuencias jurídicas de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles para los compradores, vendedores y acreedores en el distrito de Chimbote, examinar el impacto de la protocolización obligatoria en el sistema notarial al transferir bienes inmuebles en el distrito de Chimbote, realizar un análisis del derecho comparado con las legislaciones de Chile, Colombia, México, España, Suiza, Alemania y Australia a fin de establecer razones para la implementación de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en el Perú, considerando las similitudes y diferencias en los sistemas jurídicos y notariales de estos países y formular una propuesta de modificación del Código Civil, a fin de que las compraventas de bienes inmuebles sean protocolizadas en sede notarial, para garantizar la seguridad jurídica.

La elección del presente tema de investigación surgió a partir de nuestra experiencia compartida como autores en el ámbito de las transferencias de bienes inmuebles mediante

compraventa en distintas notarías del medio. De igual modo, nació del análisis comparativo que realizamos sobre los actos de enajenación de predios frente a las transferencias de bienes muebles sujetos a inscripción protocolizada. A lo largo de esta práctica, observamos de primera mano las constantes dificultades, frustraciones y conflictos que enfrentan los ciudadanos a causa del carácter facultativo de la protocolización de estos contratos. Constatamos que la desprotección del adquirente privado genera un clima de profunda inseguridad jurídica que contrae el mercado de bienes raíces, desincentiva las inversiones de capital, obstaculiza la planificación del desarrollo urbano y propicia un sentimiento generalizado de desconfianza hacia el marco institucional. Por este motivo, al palpar el malestar y la incomodidad de los usuarios dentro del tráfico registral, asumimos el compromiso académico de abordar esta problemática mediante el instrumental teórico del derecho notarial y del derecho civil patrimonial.

Las repercusiones derivadas de la falta de protocolización imperativa son amplias y de una complejidad incuestionable. En primer término, los compradores que suscriben minutas o documentos privados se ven impedidos de inscribir de manera directa su derecho de propiedad ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), manteniéndose expuestos al riesgo inminente de demandas o embargos judiciales incoados por acreedores del vendedor. En segundo lugar, se vulnera la sostenibilidad de las finanzas públicas y de los gobiernos locales, puesto que la informalidad contractual facilita la omisión sistemática del pago de las obligaciones tributarias de ley. En tercer lugar, se satura el sistema de administración de justicia con procesos judiciales ex post que buscan remediar la falta de forma o definir titularidades ambiguas que pudieron haberse prevenido en la fase previa a la firma del contrato. Si bien la problemática ha sido evaluada preliminarmente por la comunidad jurídica, aún no se ha consolidado una propuesta normativa definitiva, por lo que la protocolización obligatoria en sede notarial surge como la alternativa más sólida para restituir la fe pública y la

estabilidad contractual.

En lo relativo a la Justificación e Importancia de la Investigación, el desarrollo del trabajo se encuentra plenamente respaldado bajo tres vertientes teóricas y metodológicas:

En relación con la Justificación Teórica, fundamentamos el estudio en el planteamiento de Hernández (2014), quien sostiene que el investigador posee la libertad teórica de seleccionar los marcos normativos y doctrinales que resulten idóneos para profundizar en la naturaleza del fenómeno social examinado. Bajo esta premisa, nuestra investigación cobra trascendencia al enriquecer y sistematizar conceptos de alta relevancia en la ciencia jurídica, tales como la propiedad en su dimensión de derecho fundamental, la función preventivo-garantista de la fe pública notarial y los principios que rigen la oponibilidad erga omnes, la publicidad registral y la buena fe pública. Para respaldar de manera rigurosa estas categorías, los autores nos basamos en los desarrollos doctrinales de González (2021) y Pérez (2010), cuyas investigaciones constituyen el cimiento teórico para demostrar que la imposición de la escritura pública como formalidad constitutiva o de validez potencia la seguridad jurídica y nutre el debate civilista peruano.

En lo que respecta a la Justificación Social, acogemos la postura de Arias (2012), quien enfatiza que todo trabajo de investigación científica debe trascender las aulas académicas y proyectar un beneficio tangible y directo en favor de la sociedad. Nuestra tesis responde de forma directa a esta exigencia social, en tanto el mercado inmobiliario de Chimbote padece una marcada incertidumbre que afecta tanto a las familias que buscan consolidar su patrimonio como a los inversionistas que interactúan en el tráfico mercantil. La falta de información fidedigna sobre la situación jurídica real de las propiedades fomenta la impunidad en delitos de estafa y despojo inmobiliario. Por consiguiente, los aportes y conclusiones que presentamos como autores permiten identificar con precisión las virtudes del control notarial obligatorio, ofreciendo recomendaciones claras para formalizar el mercado, incentivar la bancarización de

las transacciones, asegurar la recaudación tributaria y garantizar el acceso seguro a la propiedad privada, estimulando así el crecimiento económico sostenible del país.

Finalmente, la Justificación Metodológica de la tesis se sustenta en los criterios de Hernández Sampieri et al. (2014), referente a que una investigación se justifica metodológicamente cuando introduce o aplica estrategias de recolección de información que garantizan la obtención de conocimientos válidos, confiables y con un alto grado de rigor científico. Para el desarrollo del estudio, ambos autores diseñamos y aplicamos cuestionarios semiestructurados dirigidos a notarios en ejercicio y a abogados especialistas en derecho civil patrimonial y notarial de la provincia del Santa. La sistematización de estos datos de campo nos permitió captar la percepción experta sobre la efectividad del sistema actual y evaluar operativamente los efectos que traería la implementación de la reforma planteada. A lo largo de toda la ejecución metodológica, mantuvimos un estricto compromiso con la ética de la investigación científica, resguardando la confidencialidad de la información y asegurando el consentimiento informado de todos los participantes.

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE INVESTIGACIÓN

2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

Jiménez (1993) concluye que el Notario Público tiene un papel crucial como fedatario público, garantizando la seguridad legal en transacciones sobre bienes inmuebles. Otorga fe pública respaldada por el Estado, validando las operaciones gracias a su capacitación intelectual, técnica y física. El protocolo notarial actúa como registro formal de estas operaciones, asegurando un proceso ordenado y transparente mediante apéndices, índices y archivos, que respaldan las funciones notariales. El contrato civil ha evolucionado históricamente desde civilizaciones antiguas como Egipto y Grecia, hasta consolidarse en el Derecho Romano. Su forma escrita actual en una Escritura Pública es esencial para otorgar seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias.

Escárez (2012), sostuvo que el Registro de la Propiedad debe abordarse desde tres dimensiones esenciales: como una institución jurídica al servicio del derecho privado, como una oficina pública y como un conjunto de libros oficiales integrantes de un archivo legalizado y numerado. Frente a las deficiencias detectadas en la rogación para la incorporación al registro, el autor sugirió perfeccionar los mecanismos de fiscalización sobre los documentos que ingresan al archivo, proponiendo un fortalecimiento del control preventivo en la fase notarial para evitar inconvenientes con los requisitos de los trámites. Dicho aporte resultó relevante para este trabajo, por cuanto permitió analizar la importancia de los registros para garantizar la oponibilidad del derecho real de propiedad frente a terceros, al ser un instrumento público que contiene un título de propiedad.

Martínez (2014) concluyó que la función notarial y la registral son plenamente reconocidas por los ciudadanos no especialistas en Derecho, por lo que resulta indispensable

evaluar de forma rigurosa los requisitos legales que se exigen en el trámite de otorgamiento de la escritura pública para la calificación de actos de formalización. Ante ello, el autor propuso la estandarización y evaluación rigurosa de los requisitos legales exigidos en el procedimiento de otorgamiento de la escritura pública, sugiriendo además implementar canales de información clara hacia los usuarios sobre la trascendencia de la técnica notarial en actos como la división horizontal y la obra nueva, lo que en nuestro país se rige por la Ley N° 27157: “Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”. Asimismo, este antecedente sirvió de sustento para comprender la percepción de los usuarios sobre la eficacia de la función notarial e identificar las formalidades clave que optimizan la seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles.

2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES

Sandoval y Silva (2023) concluye, que se aborda la obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para otorgar seguridad jurídica a los adquirentes. En primer lugar, se destaca que el registro ofrece protección ante terceros al documentar la propiedad y prevenir inscripciones de medidas judiciales relacionadas con el antiguo dueño. En segundo lugar, se establece que el registro asegura la legalidad a través de la evaluación del registrador, quien verifica documentos y formalidades, garantizando así la validez del acto y los derechos del titular. Finalmente, se concluye que no existen mecanismos alternativos que ofrezcan similar seguridad jurídica y se subraya la importancia del cumplimiento del artículo 1411 del Código Civil.

Avilez (2022), concluye que la protocolización de la compraventa y la inscripción registral conjunta y automática, mejora significativamente los elementos objetivos y subjetivos de la seguridad jurídica. Esta práctica asegura que el derecho del adquirente sea publicitado y que la independización de los predios sea regularizada de manera automática, reflejando la

intención del vendedor desde el contrato mismo. Además, esta modalidad proporciona un estado de seguridad para las personas, eliminando la necesidad de que el vendedor-propietario independice primero el bien antes de la compraventa, lo cual desmotiva prácticas fraudulentas como el fraude inmobiliario o las dobles ventas. Asimismo, tener derechos independientes y registrados impide que los adquirentes sean despojados o pierdan disputas judiciales que cuestionen su derecho de propiedad, fortaleciendo así su posición legal y proporcionando tranquilidad a las partes involucradas.

Herrera (2021) concluye que, en nuestro país, los bienes inmuebles han ganado importancia en el tráfico comercial debido a cambios sociales, políticos y económicos. Esta creciente demanda por propiedades ha llevado a un incremento del valor de la tierra y al interés de las personas por adquirir inmuebles como una forma de aumentar su riqueza. Sin embargo, este auge también ha dado lugar a casos de estafas, donde individuos han comprado propiedades de manera fraudulenta o de vendedores que no eran los titulares legales, aprovechándose de las debilidades en el sistema de registro. Según el artículo 949° del Código Civil, la transferencia de propiedad se efectúa con el simple consentimiento entre las partes, por lo que la inscripción del inmueble en el registro no es necesaria para perfeccionar la transacción, esta situación plantea problemas de seguridad jurídica, ya que no siempre hay certeza sobre la titularidad y los derechos sobre los bienes inmuebles. La solución propuesta para esta problemática es la adopción de un sistema de registro constitutivo obligatorio, este sistema garantizaría una mayor seguridad jurídica, proporcionando información clara sobre la titularidad y protegiendo los derechos de los propietarios actuales y futuros.

Nima (2019) concluye que si bien las partes cuentan con libertad de forma para celebrar los contratos privados de transferencia de inmuebles, reconoce que la forma escrita es la más óptima, al permitir manejar un orden para las estipulaciones y cláusulas que se plasmen en el contrato, señalando que si bien la formalización de estos mediante escritura es voluntaria tendrá

un carácter vinculante que garantizara la protección de los derechos de ambas partes, la autora no plantea una figura obligatoria de la protocolización de las transferencias de inmuebles.

Se concluye que la relevancia de la escritura pública como una formalidad esencial para la finalización del contrato de compraventa de bienes inmuebles y su inscripción registral. Se enfatiza la necesidad de implementar mecanismos más efectivos que el simple consentimiento, siendo la escritura pública uno de estos. A través de este instrumento, se mejora la protección del tráfico inmobiliario tanto registral como contractualmente, gracias a la fuerza obligatoria del contrato. Esta formalidad previene ventas múltiples y asegura al comprador contra litigios futuros sobre la propiedad adquirida. (Nima, 2019)

González (2016) concluye que la protocolización obligatoria de documentos privados ante un notario aporta seguridad jurídica en la transferencia de inmuebles, haciendo el acto más transparente y con fines lícitos. Es esencial promover la protocolización notarial obligatoria para brindar mayor seguridad a las partes en estos contratos. El Estado, en su función de proteger a la sociedad, debe proponer al Congreso modificar el Código Civil y la Ley del Notariado para exigir la protocolización obligatoria. Deben establecerse procedimientos reglamentados que incluyan el acto rogatorio, la intervención de un letrado y el pago de impuestos. Análisis comparativos muestran que otras legislaciones, como la uruguaya, ya regulan esta práctica, evidenciando vacíos en la legislación actual que limita la protocolización en documentos de transferencia de inmuebles.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. TEORÍA DE LA PROPIEDAD COMO DERECHO SUBJETIVO

La Teoría de la Propiedad como Derecho Subjetivo, sustentada en la dogmática jurídica por autores de referencia como Escobar y Gonzales, concibe a la propiedad no como una simple relación fáctica entre el sujeto y la cosa, sino como un verdadero poder o facultad jurídica amplia que le otorga al titular un ámbito de dominación de manera directa, plena e inmediata. Bajo esta

concepción, el derecho de propiedad se constituye en la máxima expresión de la autonomía de la voluntad sobre los bienes materiales, en virtud del cual el ordenamiento jurídico reconoce y tutela un conjunto integral de facultades —uso, disfrute, disposición y reivindicación— destinadas a satisfacer las necesidades e intereses legítimos del sujeto de derecho. Esta vertiente teórica enfatiza que la esencia de la propiedad radica en la libre autodeterminación patrimonial del individuo, cuya eficacia se manifiesta en la prerrogativa del propietario de extraer la utilidad económica y social del bien según su propia conveniencia dentro de los límites legales.

Asimismo, esta teoría sostiene de manera categórica que el elemento definitorio del derecho subjetivo de propiedad es su carácter absoluto y erga omnes, el cual se proyecta mediante la facultad de exclusión. Esta prerrogativa excluyente faculta al titular para vetar e impedir de forma legítima cualquier clase de injerencia, perturbación o pretensión no autorizada proveniente de terceros o del propio Estado sobre el bien objeto de dominio. De este modo, la propiedad como derecho subjetivo erige una barrera de protección jurídica que resguarda la esfera patrimonial del individuo, garantizando que el ejercicio de sus facultades sobre el inmueble no sea vulnerado ni menoscabado. Desde la perspectiva de Escobar y Gonzales, esta dimensión negativa del derecho —la abstención impuesta a toda la colectividad— es la que dota de contenido real a la seguridad jurídica patrimonial, convirtiendo al título de propiedad en un instrumento inexpugnable de tutela frente al despojo o la arbitrariedad.

En el contexto de la contratación inmobiliaria y la problemática del consensualismo, la Teoría de la Propiedad como Derecho Subjetivo cobra una relevancia fundamental para fundamentar la necesidad de la formalidad pública. Para que el poder subjetivo del propietario sea verdaderamente efectivo y ejecutable frente a la sociedad, la facultad de exclusión no puede sustentarse en acuerdos privados o clandestinos de fecha incierta. Como sostienen Escobar y Gonzales, la plenitud del derecho subjetivo requiere de una delimitación clara, objetiva e indubitable que identifique con certeza al titular del poder y al bien sobre el cual recae. Por ende,

la elevación de la compraventa a escritura pública e incorporación al protocolo notarial no limita el derecho subjetivo, sino que, por el contrario, lo perfecciona y lo reviste de la fe pública necesaria para que la facultad de exclusión del titular sea oponible de manera inatacable frente a terceros, acreedores embargantes o adquirentes de mala fe.

2.2.2. TEORÍA ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD (ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO - AED)

La Teoría Económica de la Propiedad, enmarcada dentro del Análisis Económico del Derecho (AED) y sustentada por referentes como Richard Posner, Ronald Coase y Guido Calabresi, concibe a la propiedad no solo como una categoría dogmática tradicional, sino como una institución jurídica fundamental orientada a la asignación eficiente de recursos escasos en el mercado. Bajo esta perspectiva, el derecho de propiedad deja de ser un mero conjunto de facultades abstractas para convertirse en un sistema de incentivos económicos que busca maximizar el valor de los bienes, minimizar los costos de transacción y fomentar la inversión productiva dentro de la sociedad. El AED sostiene que una definición clara, precisa e inexpugnable de los derechos de propiedad es el presupuesto indispensable para que los agentes económicos puedan negociar, intercambiar y transferir activos con un nivel óptimo de previsibilidad y confianza.

En el núcleo de esta teoría se destaca la importancia de la reducción de los costos de transacción para alcanzar la eficiencia en el mercado inmobiliario. Los costos de transacción comprenden los desembolsos e incertidumbres asociados a la búsqueda de información, la negociación, la verificación de los títulos de propiedad, el riesgo de litigiosidad posterior y el cumplimiento de los contratos. Cuando el marco normativo fomenta la informalidad o mantiene mecanismos de transferencia ambiguos, como el consensualismo puro, los costos de información para verificar quién es el verdadero propietario se disparan, lo que desincentiva la inversión, degrada el valor comercial de los predios e incrementa el riesgo de estafas o dobles

ventas. Por el contrario, la delimitación transparente de los derechos mediante canales formales permite que los recursos fluyan eficientemente hacia los usos de mayor valor económico. Desde esta aproximación económica, la obligatoriedad de la protocolización notarial mediante escritura pública actúa como una solución institucional eficiente para reducir de manera drástica las asimetrías informativas y los costos de litigación externa. Aunque la intervención notarial exige un costo operativo inicial en términos de honorarios e impuestos, el AED demuestra que este costo preventivo es sustancialmente menor que los elevados costos ex post que imponen los procesos judiciales de otorgamiento de escritura pública, nulidad de acto jurídico o mejor derecho de propiedad. La fe pública notarial, al funcionar como un mecanismo de filtrado e identificación de riesgos, dota de externalidades positivas a todo el sistema patrimonial, convirtiendo al título de propiedad en un activo bancarizable, colateralizable e insumo idóneo para la dinamización del crédito y el desarrollo del mercado inmobiliario en la colectividad.

2.2.3. SISTEMAS TRANSMISIVOS DE LA PROPIEDAD (SISTEMAS CONTEMPORÁNEOS)

La Teoría de los Sistemas Transmisivos de la Propiedad en la Doctrina Contemporánea constituye la estructura dogmática que explica el mecanismo jurídico a través del cual un derecho real de dominio se desplaza de la esfera patrimonial de un sujeto hacia la de otro. En el Derecho Comparado y en la ciencia del Derecho Civil, el estudio de la circulación de la riqueza inmobiliaria ha divergido en dos grandes modelos transmisivos fundamentales: el Sistema Transmisivo de Causa Única o consensual puro (de raigambre francesa) y el Sistema de Doble Causa o de Título y Modo (basado en la tradición romano-germánica). La comprensión de ambos esquemas resulta imprescindible para evaluar la eficacia y las patologías de la seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria.

El Sistema Transmisivo de Causa Única, conocido también como sistema espiritualista, declarativo o de la sola convención, postula que el simple acuerdo de voluntades

entre el enajenante y el adquirente es suficiente para operar la transferencia del dominio sobre el bien inmueble. Este modelo, consagrado históricamente en el Código Napoleónico de 1804 y receptado en nuestro ordenamiento nacional en el artículo 949 del Código Civil peruano, establece que la sola obligación de enajenar perfecciona la transferencia de la propiedad sobre el predio. Bajo esta concepción, el contrato genera simultáneamente un efecto obligacional y un efecto real inmediato o "solo consensu". Sin embargo, la mayor crítica dogmática a este esquema radica en que confunde la causa generadora de la obligación (el contrato) con el acto de traslación efectiva del derecho real, dejando la mutación patrimonial en el ámbito de la clandestinidad al no exigir un acto exteriorizado de publicidad o formalidad que haga cognoscible dicha transferencia ante la colectividad.

Por contraposición, el Sistema de Doble Causa o de Título y Modo rechaza la idea de que el simple contrato privado sea idóneo por sí solo para transmitir la titularidad del dominio. Este modelo dogmático, con profundas raíces en el Derecho Romano y consolidado en los sistemas contemporáneos como el español, el alemán y el chileno, exige de forma imperativa la concurrencia de dos elementos de manera sucesiva e ineludible: el título (que constituye la causa fuente o justificación jurídica de la enajenación, como la compraventa) y el modo (que representa el hecho material o formal que efectiviza y exterioriza la adquisición del derecho real). Según la legislación o el sistema comparado en cuestión, el modo puede manifestarse mediante la tradición o entrega física de la posesión, el otorgamiento formal de la escritura pública notarial o la inscripción constitutiva en el registro de la propiedad.

En el debate contemporáneo sobre la reforma del Código Civil peruano y la seguridad jurídica en el tráfico de bienes raíces, la Teoría de los Sistemas Transmisivos fundamenta la necesidad de abandonar el consensualismo puro del artículo 949 para aproximarse a la estructura de la doble causa. Mientras que el sistema de causa única genera incertidumbre, doubles ventas y litigiosidad al permitir la coexistencia de títulos privados contrapuestos, la

exigencia de un modo formal —representado por la protocolización notarial obligatoria mediante escritura pública— brinda la exteriorización, certeza y fe pública indispensables para afianzar el principio de oponibilidad frente a terceros y salvaguardar la intangibilidad del derecho de propiedad en el mercado.

2.2.4. PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA (Y DEL TRÁFICO JURÍDICO)

El Principio de Seguridad Jurídica y del Tráfico Jurídico constituye la piedra angular y el valor axiológico fundamental sobre el cual gravita toda la arquitectura de la contratación inmobiliaria y el derecho de propiedad. En la dogmática jurídica contemporánea, este principio no representa una meta meramente declarativa, sino una garantía indispensable que busca dotar de previsibilidad, certeza objetiva y estabilidad a las relaciones patrimoniales en la sociedad. Su núcleo garantista opera mediante la consolidación de dos dimensiones complementarias: la seguridad jurídica estática, que protege al titular legítimo contra despojos o perturbaciones arbitrarias de su derecho, y la seguridad jurídica dinámica o del tráfico, que resguarda la buena fe de los adquirentes asegurando que sus transacciones sean inexpugnables frente a vicios o fraudes clandestinos.

En el ámbito específico de los bienes inmuebles, la efectividad del principio de seguridad jurídica exige indefectiblemente que las titularidades registren una oponibilidad erga omnes, es decir, la capacidad plena de hacer valer el derecho frente a toda la colectividad. Para que dicha oponibilidad sea legítima y efectiva, el ordenamiento normativo debe proporcionar mecanismos fehacientes que exterioricen con claridad absoluta quién es el propietario y bajo qué condiciones ostenta dicho dominio. Cuando el sistema jurídico tolera la informalidad o mantiene esquemas consensualistas de enajenación —donde la transferencia ocurre en la esfera privada de la sola voluntad—, el principio de seguridad jurídica se quiebra, pues la colectividad queda imposibilitada de conocer la verdadera realidad jurídica del bien, dando origen a patologías como la doble venta, la suplantación de identidad y el fraude

inmobiliario.

Por consiguiente, la exigencia de la protocolización obligatoria de los contratos de compraventa de inmuebles mediante escritura pública notarial se sustenta de manera directa en este principio rector. La fe pública notarial actúa como el instrumento idóneo para inyectar certeza, legalidad y confianza legítima en el tráfico económico, garantizando la comprobación de la capacidad de las partes, la verificación de la identidad biométrica, el control de legalidad del título y la correcta individualización del predio. De este modo, la intervención de la forma pública no constituye una traba formal o un exceso burocrático, sino la máxima materialización preventiva del principio de seguridad jurídica, convirtiendo a los contratos en títulos dotados de fecha cierta e indubitable, idóneos para garantizar la paz social y fomentar la inversión y el crédito en el mercado.

2.2.5. PRINCIPIO ROGATORIO

El Principio Rogatorio o de rogación, constituye uno de los pilares adjetivos fundamentales sobre los cuales se asienta el ejercicio de la función notarial y la formación del instrumento público. En el marco de la dogmática notarial, este principio establece que el notario no puede actuar de oficio ni por propia iniciativa para dar fe de un acto o contrato, sino que su intervención profesional requiere indispensablemente del impulso, la solicitud expresa o el requerimiento voluntario de las partes interesadas. La rogación delimita el ámbito de actuación de la fe pública, supeditando el nacimiento del instrumento protocolar a la manifestación de voluntad de los particulares que buscan revestir de legalidad y certeza sus negocios jurídicos.

Este principio resguarda directamente la autonomía de la voluntad y la imparcialidad que debe caracterizar al notario. Al ser la función notarial un servicio público delegado a un profesional autónomo del derecho, la exigencia de la petición de parte garantiza que la

autoridad notarial no se extralimite en sus atribuciones ni interfiera de manera arbitraria en la esfera de la libertad contractual de los ciudadanos. Asimismo, la instancia de parte no solo marca el inicio del procedimiento notarial, sino que fija la materia sobre la cual el notario ejercerá el control de legalidad, la identificación biométrica y la verificación de capacidad, asegurando que el acto documentado responda fielmente a lo querido por los otorgantes.

En el contexto de la propuesta de la protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles, el Principio Rogatorio cobra un matiz institucional crucial. Si bien la reforma normativa plantea la obligatoriedad de la forma (escritura pública ad solemnitatem), dicha exigencia legal no quiebra el principio de rogación, puesto que siguen siendo los contratantes quienes, en ejercicio de su libertad de contratación, deben acudir e instar voluntariamente al notario para que instrumente el negocio. De este modo, el Principio Rogatorio articula el mandato de la ley con la iniciativa de los particulares, garantizando que el notario actúe como un canalizador técnico e imparcial al servicio del tráfico jurídico, cuya intervención preventiva se activa de manera exclusiva ante la solicitud explícita de quienes buscan otorgar plena seguridad jurídica a su propiedad.

2.2.6. Principios de Matricidad, Conservación y Perpetuidad

Los Principios de Matricidad, Conservación y Perpetuidad conforman la trilogía técnica sobre la cual descansa la inalterabilidad, la seguridad probatoria y la fe pública documental en el Derecho Notarial. En conjunto, estas directrices dogmáticas garantizan que la voluntad manifestada por las partes al celebrar un acto jurídico trascendental, no quede expuesta al deterioro del tiempo, a la pérdida material, a la falsificación posterior ni a la clandestinidad de las transacciones privadas.

El Principio de Matricidad establece que la escritura pública original otorgada por los comparecientes y firmada ante el notario no se entrega a los particulares, sino que queda

asentada de forma obligatoria e indeleble en un tomo o registro denominado protocolo notarial. Esta pieza fundamental es la "matriz", el instrumento madre que constituye la fuente de verdad jurídica y de la cual solo se expedirán traslados o copias certificadas (testimonios, boletas o partes notariales) para la circulación en el mercado o su respectiva inscripción registral. Al retener la matriz en la sede notarial, el ordenamiento evita que el documento original pueda ser alterado, sustraído o adulterado por los otorgantes o por terceros interesados.

Por su parte, los Principios de Conservación y Perpetuidad imponen al notario el deber de custodiar, resguardar y preservar físicamente dichas matrices a lo largo del tiempo, asegurando su existencia de manera indefinida. La perpetuidad del instrumento notarial implica que la eficacia probatoria y la autenticidad del acto no fenecen con la muerte de los contratantes ni con el cese del notario en sus funciones; por el contrario, los tomos protocolares pasan a ser administrados por el Colegio de Notarios o custodiados en los archivos generales de la nación, garantizando que cualquier interesado, juez o heredero pueda auditar la legalidad del acto o solicitar traslados fehacientes décadas o siglos después de su otorgamiento.

En el contexto de la tesis sobre la protocolización obligatoria de la compraventa inmobiliaria, estos principios fundamentan de manera categórica por qué el documento privado resulta intrínsecamente inseguro frente al instrumento público. Mientras que las minutas o contratos privados sufren del riesgo constante de extravío, destrucción o antedatación fraudulenta, la matriz notarial resguardada en el protocolo bajo los principios de matricidad, conservación y perpetuidad dota a la propiedad de un título inexpugnable con fecha cierta indestructible. Esta arquitectura documental no solo otorga fe de la existencia del contrato, sino que consolida la paz social y la certeza en el tráfico patrimonial en beneficio de toda la colectividad.

2.3. MARCO CONCEPTUAL

2.3.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA

La Constitución Peruana aborda el derecho de propiedad de manera amplia, estableciendo sus bases fundamentales, mientras que el Código Civil profundiza en su regulación de forma más específica. La Constitución se centra en el patrimonio de las personas en general, mientras que el Código Civil se enfoca en los bienes en particular. Sin embargo, ambos cuerpos legales están interconectados, y el derecho civil encuentra su fundamento en la Constitución. (Mejorada, 2015)

La protección constitucional al derecho de propiedad se inicia desde la Constitución de 1823 y se reafirma en la Constitución actual, que lo reconoce como un derecho fundamental de la persona. Asimismo, la Constitución trata que la propiedad es un derecho de la persona y que la herencia es una forma de adquirirla. Encontrándose esta regulación en el inciso 16 del artículo 2 de nuestra Carta Magna. En adición, en su artículo 70 establece límites al derecho de propiedad, como la función social. En su artículo 73 refiere sobre la protección de los bienes de uso público. (Garcia, 1998)

2.3.2. EN EL CÓDIGO CIVIL

El Código Civil de 1984, en su Libro Tercero, dedica una extensa sección a regular el derecho de propiedad. Este derecho, reconocido como fundamental en la Constitución, se define como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. (De La Cruz, 2022)

Según Aviles (2022) Es importante destacar que el ejercicio de la propiedad no es absoluto, sino que está sujeto a límites impuestos por el ordenamiento jurídico, como la función social de la propiedad y el respeto a los derechos de terceros. Además, el Código Civil

establece un régimen especial para la propiedad predial, que incluye normas sobre servidumbres, medianería y condominios, entre otras. La copropiedad, por su parte, es un caso particular de propiedad en el que un bien pertenece a varias personas de manera indivisa. En este sentido, el Código Civil proporciona un marco normativo completo para regular las relaciones entre los copropietarios.

Por otra parte, el objeto de la propiedad civil son los bienes muebles e inmuebles. Es por ello que, el Código Civil de 1984, siguiendo la línea de la dogmática civilista, establece una clara distinción entre los bienes y otras categorías jurídicas. De esta manera, excluye del concepto de bien a aquellas entidades que, por su naturaleza y régimen jurídico, no se ajustan a los atributos esenciales de la propiedad. Entre las entidades excluidas encontramos: (i) Créditos: Estos son derechos personales que representan una expectativa de recibir una prestación de otra persona. Al ser derechos relativos y abstractos, no tienen la corporeidad ni la aprehensión material que caracterizan a los bienes. Además, su protección jurídica se encuentra vinculada al deudor, lo que la diferencia de los bienes que pueden ser objeto de derechos reales. (ii) Derechos económicos de la persona: Derechos como la imagen, la voz o la propia identidad, aunque tengan un valor económico, son considerados derechos personalísimos y fundamentales. Su protección se basa en la dignidad de la persona y no en su carácter de bien susceptible de apropiación. (iii) Derechos sociales o asistenciales: Pensiones, alimentos y otros beneficios sociales, aunque tengan un valor económico, no son bienes en sentido estricto. Su naturaleza es eminentemente jurídica y su finalidad es garantizar la protección de ciertos derechos fundamentales. (Gonzales, 2021)

Es así que, al excluir los créditos, los derechos económicos de la persona y los derechos sociales o asistenciales de la categoría de bienes, el Código Civil de 1984 garantiza una adecuada protección jurídica a cada una de estas categorías, evitando confusiones y asegurando la aplicación del régimen jurídico más adecuado en cada caso. (Andrés, 2019)

2.3.3. LA EXCLUSIVIDAD COMO SELLO DISTINTIVO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Tal como expresa Posner (1998) el derecho sobre la propiedad es un derecho individual y exclusivo. Si nos referimos que dos personas poseen algo al mismo tiempo, se estaría cayendo en una contradicción al entender que algo no puede ser completamente propio si es compartido con alguien más, siendo la única forma de llegar a ser propietario, que la otra parte ceda su parte a favor del otro copropietario, porque se entiende que la propiedad es individual.

Esta noción de individualidad es un punto de confluencia entre civilistas y economistas del derecho, quienes típicamente protagonizan debates doctrinales para discutir los aspectos del derecho civil, siendo esta noción un caso particular, al mostrar un acuerdo en este punto siendo el principal el hecho que la propiedad privada se caracteriza por dos elementos fundamentales. Por un lado, establece claramente quién tiene el control de los recursos, facilitando la interacción entre las personas. Por otro lado, incentiva la asignación eficiente de los recursos al otorgar al propietario amplios poderes de decisión sobre su uso y disposición. (Posner, 1998)

La propiedad, como todo derecho real, es exclusiva. El propietario puede impedir que cualquier persona ajena se inmiscuya en su uso o disfrute del bien. Esto incluye la facultad de prohibir cualquier tipo de invasión a su propiedad. En definitiva, la propiedad significa, principalmente, la exclusión de los demás en el uso y disfrute de un bien. (Moccia, 2010)

2.3.4. LA PROPIEDAD INMUEBLE

La regulación de la propiedad inmueble siempre fue relacionada con la propiedad predial, respecto a sus alcances, limitaciones y restricciones que los propietarios tenían en un determinado inmueble.

Según el Código Civil: “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y los restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales”. (D.L. 295, 1984, p. Artículo 954)

En base a este artículo, tenemos la postura de Romero (1957), quien comenta que el derecho de propiedad inmueble o predial, era considerado como un derecho absoluto porque iba desde el cielo hasta el fondo de la tierra.

Sin embargo, es una postura errónea, puesto que nuestro Código Civil señala que “Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad pública o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico”. (D.L. 295, 1984, p. Artículo 925)

Por otro lado, Rivera (2012), al narrar sobre la noción de la propiedad inmueble, señala que la propiedad romana no tenía un límite en el dominio que se ejercía en el subsuelo y los aires, interpretando que esta propiedad iba desde el cielo hasta el infierno. Lo cual nos permite asimilar que los predios comprenden el espacio del terreno, como los aires y el subsuelo. Es así que, Avendaño (2007), refuerzan la idea de que todo lo que se une al suelo forma parte de él, tal cual se encuentra estipulado en el Artículo 954 de nuestro Código Civil, acentuando el principio de unidad jurídica entre el suelo, el sobresuelo y subsuelo. (p. 56)

Siguiendo con este razonamiento y aporte citado anteriormente, las construcciones que se realizan en un suelo, tienden a pertenecer a un mismo sujeto, es decir, el mismo titular de un dominio. Sin embargo, hay excepciones, donde el propietario del suelo puede ser distinto al propietario de la construcción, y esto se encuentra en el Código Civil, el cual, en suma, establece que “El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a

propietario distinto que el dueño del suelo”. (D.L. 295, 1984, p. Artículo 955)

Y estos casos se refieren siempre y cuando se haya dividido la propiedad, dicho de otro modo, cuando deja de ser una unidad jurídica. Tenemos al derecho de superficie (en el artículo 1030 del Código Civil) y el Régimen de unidades de propiedad exclusiva y propiedad común (Ley 27157). Son los únicos casos donde el suelo y las construcciones no se encuentran en unidad por ser de distinto propietario. (Méndez, 2011)

2.3.5. COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

a. Concepto

Para hablar del contrato de compraventa, primero debemos conocer que, un contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Tal cual lo establece nuestro Código Civil Peruano de 1984 en su artículo 1351. Asimismo, es la fuente de obligación más preciada en nuestro ordenamiento.

(...) Según el Código Civil: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”. (D.L. 295, 1984, p. Artículo 1529)

Esta situación, si bien es cierta, se enmarca dentro de una tendencia casi unánime de la legislación de nuestra tradición jurídica. A continuación, definimos a la compraventa como aquel tipo de contrato, en el que, a cambio de un precio pactado, se traspasa la propiedad de una cosa. Y esta enajenación cuenta con dos sujetos: “un vendedor”, quien verifica la enajenación del objeto y un sujeto a quien se le traspasa la propiedad, llamado “comprador”; quienes actúan en base al consenso. (González, 2006)

Asimismo, el contrato de compraventa es un contrato bilateral, consensual y oneroso. Es bilateral porque tanto el comprador como el vendedor adquieren obligaciones recíprocas al celebrar el contrato. Es oneroso porque, cada una de las partes obtiene una ventaja a cambio

de una contraprestación, es decir, el adquiriente llega a ser dueño de un objeto mediante la entrega de un contravalor. Y es consensual porque se perfecciona únicamente con el acuerdo de voluntades entre las partes, es decir, cuando el vendedor y el comprador manifiestan su consentimiento sobre la cosa a vender y el precio a pagar. (Guastini, 2010)

Para entender sus antecedentes, resulta necesario la revisión de su regulación en el Derecho Romano como en el Derecho Francés. Los romanos desarrollaron la idea de que, mediante la compraventa, el vendedor solo aseguraba y permitía una posesión pacífica y continua del bien hacia el comprador, dándole el título de propietario. Sin embargo, no se transmitía la propiedad, solamente se “entregaba” la cosa al comprador. Es ahí donde el Código Napoleónico de 1804 superó este postulado, mediante el análisis de la obligación de entregar el bien por parte del vendedor. Es decir, que, con la entrega del bien, ya se manifestaba un consenso, el cual convertía al comprador en propietario. Y que la transferencia de la propiedad era una consecuencia directa de la compraventa. (Moccia, 2010)

Aun así, la idea de entregar un bien a cambio de un pago, se encontraba bien definida por los romanos. Sin embargo, para ser más específico con el desarrollo que ellos tuvieron. La *traditio*, perfeccionaba la entrega de ese bien, siendo vista como el acto material de la entrega, el cual iba más allá de la obligación jurídica, una obligación que tenía el vendedor, siendo el acto más determinante. (Méndez, 2011)

El nuevo Derecho Francés distinguió la dimensión de la compraventa desarrollada en el Código Napoleónico, mediante el consentimiento de las partes, el cual perfecciona a este contrato mediante el consentimiento; descartando a la *traditio*, puesto que estableció el objetivo de la transmisión de la propiedad. (Rivera, 2012)

Mientras que el derecho romano otorgaba un papel preponderante a la *traditio* como modo de transmitir la propiedad, el derecho francés, tal como se codificó en el Código

Napoleónico, desplazó el centro de gravedad hacia el consentimiento de las partes. Este cambio de paradigma, que consistió en sustituir la entrega material del bien por el mero acuerdo de voluntades, refleja una evolución en la concepción de la propiedad y sus modos de adquisición. (Perez, 2010)

La denominación de este contrato en nuestra legislación actualmente es compraventa, sin embargo, esta nomenclatura fue girando en torno al mismo concepto.

Sánchez (2016) entiende a este contrato como la reciprocidad de un precio equivalente a un bien y que este mismo contrato transmite su propiedad. (p. 60)

Compartimos que el contrato de compraventa es un contrato de prestaciones recíprocas, las cuales deben cumplirse en un solo momento. Sin embargo, emplear los términos ligados de “precio equivalente” no resulta adecuado, puesto que, en usuales ocasiones, el bien a transferir muchas veces tiene una valorización superior al monto dinerario por el cual se va a pagar. Recordemos que, hoy en día no sólo se venden bienes de estreno, sino también bienes semi-nuevos y/o de estado conservado, los cuales responden a la contraprestación dineraria a pagar por parte del comprador. Quien incluso, gracias a nuestro Código Civil, también puede realizar el pago en signos que representen al dinero. Pero resulta interesante saber que, esa cuantía puede variar respecto a supuestos de sus cualidades.

Según, Castillo (2024), quien a lo largo de sus investigaciones compara las denominaciones de este contrato en un sector de Códigos Civiles, los cuales similares a nuestra tradición jurídica, lo denominan “compra y venta” y “compra-venta”. Lo cual, según el citado autor, surgen por la identificación de las operaciones que realizan los sujetos, es decir, lo que realiza el comprador y lo que realiza el vendedor. Asimismo, anota que existen Códigos Civiles que utilizan la denominación “venta” y que otro grupo de Códigos Civiles, (en donde ubicamos al nuestro) utilizan la expresión “compraventa”.

Correspondiendo al análisis de las dos primeras denominaciones, consideramos que son correctas, siempre y cuando se refieran a ambos roles que realizan los sujetos, por ser un contrato con prestaciones recíprocas. Es decir, al referirnos a un contrato de “compra y venta” o “compra-venta”; un sujeto compra y otro vende. No hay forma de referirnos a estas dos denominaciones si el contrato no se ha efectivizado o si falta la voluntad de la otra parte para poder realizarse, ya que se están manifestando ambas obligaciones. Aunque, haciendo uso de la lógica, resulta evidentemente formal llamarlo como “compra-venta”, porque haciendo uso de la gramática, gracias a ese guion dentro de las operaciones (vale decir, los dos términos) que realizan ambos contratantes, los cuales son comprar y vender, estos se unifican en un mismo acto jurídico, lo cual permite el entendimiento inequívoco del contrato al referirnos al mismo, eliminando la observación en la anterior denominación. (Castillo, 2024)

Resulta acertado el análisis de Castillo, porque concordamos en que, por uso de economía de lenguaje, se emplee la denominación “venta” para distinguir a este contrato, debido a que siempre abrevia lo que se desea decir. Y que la denominación de “compraventa”, por nuestro Código Civil peruano, se unifican ambas operaciones de las partes que integran el contrato, los cuales buscan efectuar dicho acto jurídico.

2.3.6. CARACTERÍSTICAS DE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

La metodología empleada en esta sección se encuentra basada en la publicación de De la Puente (1991), quien establece lo siguiente:

Es un contrato nominado, porque se encuentra regulado y la idea de venta siempre estuvo fundada en la obligación de transferir la propiedad. Asimismo, es un contrato típico debido a que tiene una regulación legal propia que lo identifica respecto a los demás y se encuentra individualizado por sus elementos y datos peculiares. No obstante, es un contrato simple, que da lugar a una sola regulación jurídica. Además, que no depende de ningún otro

contrato, lo cual le brinda la característica de contrato principal. Ahora bien, respecto a su ejecución esta es inmediata, porque las prestaciones deben cumplirse en un solo momento, salvo que su ejecución de pago del precio sea a plazos. Este contrato, sin duda es conmutativo, porque la existencia y cuantía de sus prestaciones son ciertas y deben conocerse de antemano.

De la Puente (1991) refiere que sus modalidades, estas pueden ser de negociación previa como un contrato por adhesión o uno con cláusulas generales de contratación. En cuanto al rol económico, es un contrato de cambio porque su función es la circulación de la riqueza, obteniendo la contraprestación. Es un contrato individual, ya que las obligaciones creadas por él, afectan únicamente a las partes que celebraron este negocio jurídico.

Esto le dota la característica de ser bilateral con prestaciones recíprocas puesto que ambas partes quedan obligadas. Y por ello, su función de ser constitutivo, como modificadorio: en donde siempre generará la obligación de transferir la propiedad, por una parte y por otra, la de pagar el precio.

En su estudio, Castillo (2024) destaca que el Código de Comercio proporcionaba un criterio más amplio para clasificar las compraventas. A diferencia del Código Civil de 1984, el Código de Comercio permitía que una misma operación de compraventa pudiera tener naturaleza civil o mercantil, dependiendo de si los bienes adquiridos estaban destinados a la reventa o el ánimo de lucro. (p. 17)

Según Herrera (1978) (...) el Código de Comercio: “Será mercantil la compraventa de cosas muebles para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron, o bien en otra diferente, con ánimo de lucrar en la reventa”. (Código de Comercio, 1902, p. Artículo 320)

Por otro lado, los Códigos Civiles de 1852 y 1936 sólo regularon la compraventa civil. Y el Código Civil de 1984, derogó los artículos del Código de Comercio que regulaban la compraventa. Es necesario que las partes conozcan la existencia de las contraprestaciones,

como la cuantía del precio. De esta manera, se tiene el contrato, por cierto, lo cual le brinda la característica de conmutativo. (Herrera, 1978)

Así pues, la doctrina argentina se hace presente con la anotación de Wayar (1984), quien afirma que la compraventa, de manera excepcional puede concertarse de manera aleatoria. Su aleatoriedad puede girar en torno al bien como al precio.

En esa misma línea, la compraventa es un contrato eminentemente consensual ya que se celebra con el sólo consentimiento de las partes. Y lo que obliga o lo que se resuelve, es la relación obligatoria nacida del contrato y no el contrato mismo, que deja de existir en el momento que se perfecciona, en la entrega del bien primero se va a hablar de que el bien inmueble se realiza en base al principio de la integridad del pago. No puede hacerse entrega sucesiva por partes, ya que la naturaleza del bien inmueble no es divisible, así pues, se hablará que la entrega del bien trae como consecuencia al traslado de la cosa en poder y posesión del comprador. Pero esto se enmarcará luego de la sección de “casos en que se exige escritura pública”, luego de haber hablado de la libertad de forma. (Wayar, 1984)

Luego, se hablará que la entrega de bienes inmuebles por compraventa es muy distinta a la de bienes muebles, porque en muebles existe inscripción en el registro, la cual es posterior a la protocolización, aun así, que en los inmuebles se realiza la toma de posesión, porque es inmueble y no se puede realizar una tradición física o real del bien, como en el caso de bienes muebles, Asimismo, que el vendedor tiene la obligación de realizar toda la diligencia para conservar el bien en caso el comprador se halle en retraso de retirarlo, es decir, de pagar todo el precio, y luego hablar de los supuestos de excepción a la obligación del vendedor de entregar el bien, y que una de las principales obligaciones del vendedor es de informar sobre el estado del bien. (Wayar, 1984)

2.3.7. DERECHO NOTARIAL

a. El Notario

Giménez (1944) describe al notario como un profesional del derecho que ejerce una función pública para formalizar y dar validez legal a los actos privados, el notario es un técnico encargado de asegurar el cumplimiento de las relaciones pacíficas del derecho, legitimando esas relaciones individuales para darles un carácter permanente y evitando conflictos en su aplicación.

Carnelutti, (1954) en su artículo, sostiene que el notario interpreta y traduce la realidad social en términos legales, cumpliendo una función clave en la normativa.

En el ámbito notarial, se requiere que quien desempeñe esta función posea ciertos valores y principios fundamentales. La honestidad es esencial; un profesional en Derecho debe vivir con transparencia y ser auténtico tanto en su vida personal como familiar, evitando crear una imagen falsa basada en apariencias. Debe mostrar buenas costumbres y olvidar las malas, buscando la paz consigo mismo y con los demás, la aptitud es otro requisito importante; implica la capacidad de vivir dignamente y demostrar que es una persona en quien se puede confiar para formalizar y autorizar actos y contratos. Esta confianza se basa en su discreción para conservar secretos y su formación académica integral en Derecho, permitiéndole asesorar y orientar profesionalmente a sus clientes, por último, una buena conducta es indispensable, relacionada estrechamente con la honestidad. Se refiere a los buenos modales y la ausencia de una conducta cuestionable ante sí mismo, su familia y la sociedad en general. (Gonzales, 2021)

a.1. Requisitos

El Decreto Ley 26002 establece que el ingreso al notariado se realiza mediante concurso público de méritos y examen ante un jurado, siempre que se cumplan los requisitos legales tanto para el postulante como para la conformación del jurado, siendo los requisitos, ser peruano, mayor de edad, con conducta moral intachable y sin condenas. (Avilez, 2022)

Las responsabilidades y requisitos para los notarios tras su incorporación al Colegio de Notarios. Destaca que deben registrarse y comunicar cualquier cambio al Colegio, iniciar sus funciones dentro de los 30 días luego de su incorporación, y conocer y respetar las normativas legales, especialmente aquellas relativas a sus funciones. Se les insta a mantener una capacitación continua. Además, tienen derechos y deberes institucionales como votar y dejar constancia de sus opiniones discrepantes, así como asistir regularmente al Oficio Notarial. Deben ofrecer sus servicios profesionales, salvo excepciones mencionadas, y aceptar cargos directivos y comisiones. También se les pide moderar sus intervenciones verbales y escritas ante los órganos institucionales. (Nima, 2019)

a.2. Principios

- Principio rogatorio

El notario realiza su función por solicitud del usuario, quien lo elige por la garantía y eficiencia del servicio. Su competencia es provincial, no limitada por su ubicación distrital, abarcando actos protocolares y extra protocolares. (Mariani, 2004)

- Principio preventivo

El ejercicio de la función notarial se basa en el carácter precautorio, ya que el notario debe ayudar y colaborar con quienes lo soliciten en cuestiones jurídicas. Esta función tiene un carácter preventivo, buscando evitar conflictos futuros al asegurar la validez de actos y contratos conforme a la ley, protegiendo así derechos privados. (Pipes, 2005)

- Principio de veracidad

El autor afirma que es inexcusable el deber del Notario de actuar con fidelidad a la verdad en un caso concreto. Para garantizar la veracidad de sus actos, el Notario debe aplicar la conformidad entre su conciencia y el caso en el que interviene, sin apartarse del deber de veracidad, un pilar fundamental de la fe pública. No debe validar falsedades, mentir a los usuarios ni alterar fecha o lugar de su intervención. Sin embargo, el Notario no asume

responsabilidad por falsedades fuera de su conocimiento, siempre y cuando haya tomado las precauciones necesarias antes de su intervención en el acto protocolar o extra protocolar. (Jiménez, 1993)

- Principio de imparcialidad

El notario debe actuar de manera neutral, sin favorecer ni perjudicar a ninguna parte, aconsejando sobre las implicancias del acto o contrato celebrado. (Moccia, 2010)

- Principio de inmediación

El ejercicio de la función notarial exige que el notario actúe personalmente, garantizando así la autenticidad del acto. La immediatez permite al usuario verificar que trata directamente con el titular autorizado para conferir fe pública. El notario actúa con pleno conocimiento y certeza de la legalidad y ética del acto, después de identificar a los comparecientes y confirmar la realidad del acto o su voluntad. La immediatez es esencial para evitar que personas inescrupulosas engañen al notario con actos falsos o ilícitos. Es contrario a la ética y al derecho que un notario otorgue fe pública o formalice actos sin haberlos constatado personalmente. La función notarial se sintetiza en la fórmula "ante mí", reflejando su carácter personal y exclusivo. (Pasco, 2020)

- Deberes y obligaciones

- Deberes

Los artículos 13 al 16 del Decreto Ley 26002 y el artículo 5 del Decreto Supremo 015-85-JUS establecen una serie de obligaciones para los notarios incorporados recientemente. Estos deben inscribirse en el Colegio de Notarios dentro de los 30 días posteriores a su juramentación y registrar su firma, rúbrica, sellos y equipos de impresión. Se debe comunicar cualquier cambio al Colegio de Notarios y comenzar sus funciones dentro de los 30 días posteriores a la incorporación, pudiendo solicitar una prórroga. Es fundamental conocer y cumplir las normas legales, con especial énfasis en aquellas que regulan sus funciones, actos

y contratos en los que interviene. El notario debe estudiar permanentemente para mejorar su capacitación y participar en elecciones y reuniones institucionales, votando y dejando constancia de sus opiniones. Se requiere puntualidad en sus funciones notariales y prestar servicios profesionales a quienes los requieran, salvo excepciones estipuladas. Además, se espera que acepte cargos directivos y participe activamente en el éxito colectivo del colegio, del Consejo del Notariado y de la Unión Internacional del Notariado Latino. La moderación en sus intervenciones verbales o escritas es fundamental ante los órganos institucionales mencionados. **(Gonzales, 2021)**

- Obligaciones

El artículo del Decreto Ley 2002 establece que las oficinas notariales deben abrir al menos 7 horas diarias. Los notarios deben asistir a la oficina, guardar secreto profesional, prestar servicios, cobrar honorarios y cumplir con las comisiones asignadas. **(Avilez, 2022)**

- Prohibiciones

El Artículo 17 del Decreto Ley 2002 establece prohibiciones para ciertas actividades. No se permite intervenir en instrumentos propios o de familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, ni en instrumentos de entidades donde se tenga interés. Tampoco se pueden ocupar cargos públicos, con excepción de los elegidos por voto popular, ni ejercer la defensa salvo en casos propios. No se puede autorizar documentos fuera del área de jurisdicción, salvo en casos personales o familiares dentro de los grados mencionados. **(De La Cruz, 2022)**

2.3.8. FUNCIÓN NOTARIAL

a. Naturaleza Jurídica

El notariado juega un papel crucial como operador jurídico, diseñado para proporcionar seguridad en las transacciones y dotar de confianza al mercado, contribuyendo al desarrollo rápido de Occidente. El notario, autorizado por el Estado, actúa como guardián

del Derecho, asegurando la legalidad y seguridad jurídica de los actos y contratos que se llevan a cabo ante su presencia. Como señala Carnelutti, su función de "rechtswahrer" o "guardián del Derecho" lo posiciona como un "gatekeeper" o "guardabarrera de la contratación" en el ámbito económico. Por tanto, su papel está ungido de fe pública, un valor ético-moral que no debe estar sujeto a las leyes del mercado. Sin embargo, algunos desconocen que su función trasciende este ámbito, siendo esencial mantener la confianza y honestidad legal entre ciudadanos. (Mariani, 2004)

En este contexto, se realizó en Lima el "Seminario Internacional - El Nuevo Régimen Legal del Notariado Peruano y los Problemas Actuales del Ejercicio de la Función Notarial", organizado por los Decanos de los Colegios de Notarios del Perú, la Escuela Peruana de Derecho Notarial y Registral, y la Academia Notarial Americana, subrayando la importancia del notariado en el Perú y su contribución al bienestar ciudadano. **(Vega Mere, 2010)**

a.1. Jurisdicción voluntaria

El notario tiene la misión de fortalecer los actos jurídicos, dándoles un respaldo de autenticidad. Su papel es fundamental en la creación y formalización de los negocios jurídicos privados. Aunque tradicionalmente excluido de la jurisdicción voluntaria, su competencia podría extenderse a esta área, dada la naturaleza no contenciosa de los trámites que allí se realizan. (Gonzales, 2008)

Salazar (2007) explica esta teoría de la siguiente forma, el ejercicio de la función notarial se inicia cuando las partes, por propia voluntad, solicitan al notario la confección de documentos públicos con el propósito de dar forma legal a sus acuerdos y establecer, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas.

b. Importancia de la función notarial

La función notarial puede definirse como la tarea de dar fe pública a los acuerdos y

actos legales que las personas realizan de manera voluntaria, asegurando que sean válidos y oficiales para Díaz (1983) la función más importante del notario es dar fe pública y garantizar la seguridad jurídica de los actos y contratos, la misma función del notario lo obliga actuar de manera neutral e imparcial, esta imparcialidad y prevención que ejerce el notario previene conflictos y protege los intereses de todas las partes involucradas. Al intervenir el notario este realiza una aplicación de las leyes, respecto al acto jurídico celebrado, mas no declara derecho u obligaciones o las constituye, estas mismas son intrínsecas al acto jurídico que las partes, han acordado realizar de manera voluntaria.

c. Características de la función notarial

- Función de Forma Personal

La función notarial es estrictamente personal. El notario es la única persona autorizada para dar fe pública de los actos y contratos que se celebran ante su persona. Esta característica de su función es indelegable, el notario personalmente debe conocer los actos jurídicos que se celebran en su correspondiente notaria, no pudiendo delegar a un trabajador u otro abogado sus funciones ni total o parcial, en los casos de excepciones de fuerza mayor las funciones notariales serán realizadas por otro notario de la misma jurisdicción. (Escobar, 2002)

- Función de forma autónoma

El ejercicio del notariado se caracteriza por su carácter privado y autónomo. El notario, en el ejercicio de sus funciones, no está subordinado a ninguna autoridad jerárquica, tal como es el caso de las instituciones estatales, o las estructuras administrativas públicas. Sin embargo, su actuación está sujeta a los principios de legalidad y ética, así como a los controles de las organizaciones notariales y de las autoridades competentes. (Avendaño, 2008)

- Función de forma exclusiva

La Ley N° 1049 que regula la función notarial tiene como objetivo primordial garantizar la dedicación exclusiva del notario en el ejercicio de sus funciones. Con esta

finalidad, se restringe la realización de actividades incompatibles con el ejercicio de la función notarial, como lo son las de litigio, autorización de minutas, administración de personas jurídicas, entre otros, salvo las excepciones indicadas en la misma ley a fin de preservar el prestigio y la eficiencia de la institución. (García, 1998)

- Función de forma imparcial

La imparcialidad del notario es fundamental para garantizar la seguridad jurídica. El notario actúa como un garante de la ley, asegurando que todos los actos jurídicos se realicen de conformidad con las normas legales vigentes. A diferencia del abogado, que defiende los intereses de una parte en particular, el notario debe mantener una posición neutral y objetiva. (González, 2006)

- Relación jurídica entre el notario y las partes

Al presentarse las partes ante el notario, estos dos están solicitando sus servicios para la realización del acto jurídico que celebraran, con esto en cuenta el notario realizara su función pública, dando fe de haber identificado a las partes contratantes, en caso se realice la protocolización este verificara si se cumplen con las formalidades requeridas por la ley como lo serian el pago de impuestos, la presentación de documentación adicional, acreditar medios de pago, entre otros. En todo esto el notario actuara de manera imparcial, no teniendo que intervenir si en algún momento se presentara un cambio de parecer en alguna de las partes, debiendo limitarse a indicar los alcances y repercusiones de los actos jurídicos que celebraran. (Guastini, 2010)

d. Alcances de la función notarial

- Función preventiva

La fe pública notarial tiene como objetivo principal la prevención de litigios. Los instrumentos públicos notariales constituyen pruebas preconstituidas que, al ser creadas antes de que surja un conflicto, facilitan la resolución de las controversias y, en muchos casos, evitan

que se inicie un proceso judicial. (Bobbio, 1993)

- Función calificadora

Una de las principales funciones notariales es la calificación jurídica. El notario analiza los hechos que se le presentan y determina la naturaleza jurídica de la relación que se establece entre las partes. De esta manera, confiere seguridad jurídica a los actos y contratos. (Colina, 1997)

- Función de asesoramiento

El notario debe brindar asesoramiento a las partes, teniendo que advertir a estas mismas de los efectos y consecuencias de los actos jurídicos que celebren, este asesoramiento debe centrarse exclusivamente en su función notarial, no debiendo actuar de forma mediadora o de convencimiento, ya que esto podría afectar la libre voluntad de las partes. **(De los Mozos y de los Mozos, 1993)**

2.3.9. INSTRUMENTOS PÚBLICOS NOTARIALES

a. Definición

Como señala el art. 23 de la Ley del Notariado “son instrumentos públicos notariales los que el notario por mandato de ley o a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de Ley”, además de las escrituras públicas tradicionales, un notario puede dar fe de otros actos jurídicos a través de certificaciones, como las cartas notariales o la legalización de firmas. Todos estos documentos, aunque tengan formatos diferentes, son considerados instrumentos públicos. (Andrés, 2019)

b. Caracteres de la Escritura Pública

Para conocer la definición legal de una escritura pública, es necesario recurrir al Decreto Legislativo N° 1049 en su artículo 51, el cual señala que la escritura pública es todo

documento matriz que contiene uno o más actos jurídicos y que fue incorporado al protocolo notarial.

La escritura pública al ser autorizada por el notario es auténtica y da fe de un acto o contrato jurídico. (Herrera, 1978)

Asimismo, Gonzales asegura que: la escritura pública es exclusivamente notarial y de carácter protocolar, porque contiene las declaraciones de voluntad de los otorgantes, luego de haber dispuestos sus intereses mediante actos y negocios jurídicos. (Gonzales, 2021)

En esa misma línea, Tambini, estima que: La escritura pública al ser el instrumento público notarial protocolar redactado y autorizado por el notario en base a la ley del notariado, es conservado en su protocolo. Es por ello que, mediante la escritura pública se formaliza la declaración de voluntad que emerge de la autonomía privada de las partes y al ser autorizada por el notario, se incorpora a su protocolo, para luego emitir las copias y traslados que las partes necesiten. Mediante este carácter, se le conoce como el instrumento público notarial protocolar por excelencia. (Tambini, 2023)

c. Función

La escritura pública permite que el acto jurídico produzca sus efectos jurídicos que correspondan a su contenido. Por ello que, no resulta necesario recurrir a otro tipo de documentos que la adicionen o complementen. Ya que, contiene todos los requisitos y formalidades para tener valor y eficacia legal nacido desde la voluntad de los comparecientes.

La escritura pública además de darle forma a los actos jurídicos; también crea, modifica, regula y extingue derechos respecto del acto celebrado. Debido a que tiene valor jurídico y produce fe mediante fechas, identidad y capacidad de los otorgantes.

Afianzar la legalidad del acto jurídico y defender el derecho en abstracto, permite que

se salvaguarde el interés general, para un desplazamiento patrimonial, en el campo de los negocios, contratos y actos entre los sujetos que intervienen. (Salazar, 2007)

d. Estructura

La composición de un texto se evalúa mediante la distribución y combinación de sus partes integrantes. Dividir las secciones, permite un mayor estudio y experiencia de su análisis en cada una de ellas, de manera independiente. Siendo mucho más atractiva y comprensible para los interesados.

A la luz de la doctrina, se ha sugerido en numerosas ocasiones que la escritura pública sólo se divida en dos partes fundamentales: el texto del acto jurídico y las circunstancias notariales. Y cuando nos referimos a la segunda, hablamos de menciones que tiene un notario (como las afirmaciones de verdad y juicios al establecer al sujeto que emana una singular aseveración).

Nuestra legislación, a lo largo de tres leyes notariales, ha determinado y sostenido que la estructura interna de la escritura pública tiene que ser dividida en tres partes: introducción, cuerpo y conclusión. Y esto se encuentra señalado en el Art. 52 de la Ley del Notariado.

2.3.10. PARTES DE LA ESCRITURA PÚBLICA

La comparecencia de los otorgantes siempre será expresada en la introducción, puesto que se toman sus datos personales y de identificación. Y esto es sustentado en el cuerpo de la escritura pública, la cual contiene la representación y declaración de las partes. Y como tercera sección, se certifica que el instrumento fue leído y autorizado por sus otorgantes al haber ratificado su consentimiento y voluntad de suscribir sus firmas en la escritura pública. (Gonzales, 2021)

a. Introducción

Con el fin de que el notario pueda comprobar la capacidad legal de cada otorgante y

decidir sobre la validez del instrumento, es obligatorio que los comparecientes figuren de forma individualizada y con la debida identificación en la ampliación del documento protocolar. Si el notario considera que todo cumple con los requisitos legales, procederá a admitir el instrumento y a anotar el lugar y la fecha de la extensión.

-El contenido de la introducción

Se encuentra estipulado en el artículo 54 del Decreto Legislativo del Notariado, el cual señala lo que debe contener la introducción de la escritura pública:

- a) Lugar y fecha de extensión del instrumento.
- b) Nombre del notario.
- c) Nombre, nacionalidad, estado civil, domicilio y profesión u ocupación de los otorgantes, seguida de la indicación que proceden por su propio derecho.
- d) El documento nacional de identidad – DNI, los documentos de identidad o de viaje determinados para la identificación de extranjeros en el territorio nacional conforme a la normatividad sobre la materia, y la verificación de la respectiva categoría y calidad migratorias vigentes que lo autorice a contratar.
- e) La circunstancia de intervenir en el instrumento una persona en representación de otra, con indicación del documento que lo autoriza; así como, los datos de identificación del beneficiario final, conforme a la legislación de la materia.
- f) La circunstancia de intervenir un intérprete en el caso de que alguno de los otorgantes ignore el idioma en el que se redacta el instrumento.
- g) La indicación de intervención de una persona, llevada por el otorgante, si este es analfabeto, no sabe o no puede firmar, sin perjuicio de que imprima su huella digital. A esta persona no le alcanza el impedimento de parentesco que señala esta Ley para el caso de intervención de testigos.

h) La fe del notario de la capacidad, libertad y conocimiento con que se obligan los otorgantes.

i) La indicación de intervenir de apoyos, a las personas que sean apoyos no les alcanza el impedimento de parentesco que señala la Ley del Notariado para el caso de intervención de testigos.

j) La indicación de los ajustes razonables y salvaguardias requeridas por una persona con discapacidad.

k) La indicación de extenderse el instrumento con minuta o sin ella.

-La identificación de los comparecientes

La ley impone al notario el deber de verificar la identidad de los comparecientes. Al tratarse de una persona natural, quien interviene por propio derecho, resulta necesario tener a la vista su documento nacional de identidad, carné de extranjería o pasaporte. En adición a ello, la verificación de su firma que es la misma a la que el compareciente consignó en su documento nacional de identidad. Y al tratarse de una persona jurídica, es imprescindible solicitar la vigencia de poder del día y facultades inscritas que permitan su válida representación en el acto jurídico a realizar. Asimismo, esta acreditación de persona jurídica mediante el cargo y funciones del representante, quien pasa por comparación biométrica de sus huellas dactilares, permiten la correcta validación de identidad del sujeto.

Cuando se trate de ciudadanos extranjeros, el Notario exige el documento de identidad, como también ingresará a la base de datos del carné de extranjería y control migratorio de la Superintendencia Nacional de Migraciones, verificando la vigencia de la residencia del compareciente extranjero. (Tambini, 2023)

En caso de la representación de una persona por otra, es necesario que el Notario exija el testimonio del poder que se le otorgó al apoderado, a fin de verificar las facultades que se le

concedieron, junto con la constancia de inscripción del Registro de Personas Naturales. Y su vigencia de poder actualizada.

Respecto a las personas jurídicas, es imprescindible solicitar la vigencia de poder del sujeto que desea actuar a nombre y representación de la persona jurídica. Cabe indicar que la vigencia de poder debe ser actualizada y emitida el mismo día. Y si la vigencia se emitió en el mismo día, hay que consultar el último asiento de poder con el Número de partida, usando los Servicios en Línea de SUNARP, para verificar las facultades concedidas en esa vigencia de poder.

Es importante hacer mención que la identificación biométrica es utilizada en todo instrumento público protocolar, sean los comparecientes, personas naturales y/o jurídicas. Esto con el fin de aumentar los grados de certeza en los trámites protocolares, contribuyendo con la seguridad jurídica de cada operación. (Tambini, 2023)

b. Los testigos

Para que un sujeto intervenga en la escritura pública como testigo, este debe contar con plena capacidad de ejercicio de sus derechos civiles. En nuestro país, se prevén tres distintos tipos de testigos:

b.1. Testigo a ruego:

Realiza la suscripción del instrumento protocolar por falta de firma del compareciente. Es decir, si el compareciente se encuentra imposibilitado o no pueda firmar, por ser iletrado, ciego o por adolecer algún defecto que no le permita firmar. Se le permite solo imprimir su huella digital. De este modo, el testigo a ruego firma por él. Lo singular de este tipo de testigo, es que no se encuentra sujeto al impedimento de parentesco, según el artículo 56 del Decreto Legislativo N° 1049. Un heredero forzoso de primer, segundo y tercer orden (descendientes, ascendientes, cónyuges y/o integrante sobreviviente de la unión de hecho) pueden firmar sin

problemas. (Sandoval y Silva, 2023)

b.2. Testigo de identidad:

Si el notario tiene duda de la identificación de alguno de los comparecientes, convoca a un testigo cuando presencie deficiencias e irregularidades en la identificación de los sujetos que declaran en la escritura. Sin embargo, actualmente, los modernos sistemas de identificación personal como el Control Biométrico, permiten una mayor escala de seguridad jurídica y resguardo de la legalidad de los negocios y actos jurídicos. (Sandoval y Silva, 2023).

b.3. Testigo instrumental:

Este testigo avala con el dicho de las partes y el notario, puesto que revalida lo sucedido mientras se otorgó la escritura. Se considera a este testigo como una garantía adicional para confirmar la realidad del acto notarial. Nuestro sistema consideró como un acierto, el haber eliminado a la figura de los testigos instrumentales, porque el instrumento notarial es auténtico y, por ende, solo necesita de la fe del notario. (Tambini, 2023)

La presencia de testigos no garantiza la veracidad de un instrumento, como lo demuestran las constantes incidencias en las notarías. (Perez, 2010).

c. Los intérpretes

Cuando alguno de los otorgantes no pueda comunicarse en el idioma en el cual se redacta el instrumento. El notario inmediatamente deberá exigir la intervención de un intérprete a fin de traducir el texto documentado en la escritura para uno o más comparecientes que ignoren este idioma. Es por ello que el artículo 30 del Decreto Legislativo N° 1049, agrega que a pesar que el notario exige la intervención de un intérprete, este debe ser nombrado por el compareciente que no es inteligente en el idioma de la redacción de la escritura. Sin embargo, no se requiere que el intérprete sea un profesional o traductor público. Sino que, la norma señala que el intérprete y el compareciente deben asistir de manera conjunta a la

audiencia y a la firma de la escritura pública.

Ante ello, resulta imprescindible la denominación de “perito” al intérprete por parte de Pérez (2010), quien sintetiza que: El intérprete al actuar como auxiliar del notario, es un perito que asiste con su destreza y exactitud en la traducción de la lengua extranjera, al manifestar su experiencia diferenciada. (p. 105) Y en caso de verificarse la inobservancia de esta simultaneidad, se invalidará la escritura. Porque ese sujeto que otorgó su intérprete no tuvo tanto conocimiento de las estipulaciones de la escritura, y este compareciente en realidad lo firmó a ciegas.

Uno de los grandes aciertos de este Decreto Legislativo, es que, en su mismo artículo, en caso de haber uno o más comparecientes sordo ciegos, estos también se encuentran con el derecho de solicitar un intérprete. Siempre y cuando, declaren bajo su propia responsabilidad que se encuentran conforme con la traducción. Según el Artículo 54 del Decreto Legislativo, el intérprete no tiene restricciones, ni impedimentos de realizar esta función, si tiene relación conyugal o parentesco alguno con su otorgante. Asimismo, el notario puede añadir el texto en el idioma de los sujetos interesados, como también, adherirlo al instrumento en una copia legalizada, dejando mención de este hecho. Siendo este texto en el idioma del compareciente, insertado en el protocolo notarial.

De esta manera, el notario puede exigir que la traducción realizada por el intérprete se compare con el idioma de redacción de la escritura, a fin de verificar su fidelidad. Asimismo, gracias a ello puede determinarse si la declaración del compareciente corresponde a su manifestación de voluntad. Por consiguiente, la arbitrariedad del intérprete es la que define la expresión del compareciente.

d. Minuta

Las minutas son documentos preliminares que recogen las bases de un contrato o acto,

los cuales deben ser convertidos posteriormente en escrituras públicas. Según Pérez (1989) , estos documentos no son definitivos, sino que constituyen un paso previo hacia la formalización legal. Borja (1944) describe las minutas como documentos que contienen los elementos esenciales de un contrato, aunque carecen de la formalidad necesaria. José Paz considera la minuta como un borrador donde las partes sintetizan las características del acto a celebrar, recomendando que el notario se asegure de que estas sean completas para evitar malos entendidos posteriores. Tambini define a la minuta como un documento que, autorizado por un abogado y firmado por las partes, tiene valor para estas al reflejar un acuerdo formal antes de su elevación a escritura pública. Es un instrumento privado con valor probatorio si está firmado y fechado, siendo una solicitud de escrituración dirigida al notario. La minuta debe cumplir con ciertos requisitos de forma y fondo y puede no requerirse en algunos actos.

e. Escritura Pública de Transferencia de Inmueble

Según nuestro ordenamiento legal, la transferencia de propiedad sobre inmuebles se produce con el simple surgimiento de la obligación de enajenar, como lo establece el artículo 949 del Código Civil, adoptando así el sistema de transferencia espiritualista o francés. Un problema de este sistema es la falta de publicidad, lo cual genera inconvenientes para propietarios y terceros, ya que, sin suficiente publicidad, no hay certeza sobre la titularidad del inmueble. El artículo 949 indica que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario del mismo, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Esta situación afecta el valor del bien en el mercado, influyendo también en las decisiones relacionadas con la adquisición del inmueble o la concesión de créditos hipotecarios. La función primordial del derecho de propiedad es permitir el uso, disfrute y disposición del bien de manera eficiente, lo que hace imprescindible su publicidad. Esto excluye a otros del ejercicio de los atributos de la propiedad, incentivando al titular a invertir, asegurando que el uso y disfrute sean exclusivos, así como los eventuales frutos obtenidos. La oponibilidad

permite al propietario asumir los beneficios y costos de la tenencia. No basta con adquirir el derecho de propiedad; es necesaria la exclusión de los demás para el ejercicio pleno de los atributos de la propiedad. (Avendaño, 2007)

- Definición

La presente escritura es otorgada para la adquisición de bienes inmuebles, en esta misma el notario transcribirá la minuta de compraventa que las partes hayan suscrito, agregando lo requerido por ley, como son la identificación de estos mismo, el control de los medios de pago utilizados, agregara cláusulas que las partes deseen agregar y corregirá y señalará cualquier modificación que exista respecto a la minuta en la parte conclusiva de esta misma escritura, la escritura se ingresara en el archivo notarial quedando registrado en su registro de escrituras públicas, generando un documento legal de fecha cierta y confiable que acreditara la propiedad del adquirente **(Gonzales, 2021)**

- Requisitos

Para formalizar una compraventa de inmueble, es necesario presentar una minuta autorizada por un abogado, firmada por las partes contratantes. Si los vendedores están casados y no hay separación patrimonial acreditada, ambos cónyuges deben firmar. La minuta debe detallar la ubicación del predio, con su inscripción en el Registro, y el precio de transferencia, especificando el método de pago. Si hay un saldo de precio pendiente, se inscribirá una hipoteca legal automáticamente a favor del vendedor. **(Gonzales, 2021)**

Adicionalmente, deben presentarse diversos documentos. El vendedor debe proporcionar un documento de identidad válido (D. N. I., C. E., Pasaporte en caso de personas naturales), mientras que sus representantes necesitan acreditar la capacidad de enajenar mediante escritura pública inscrita en el Registro de Mandatos y Poderes. También se requiere una copia certificada de la SUNARP y la partida registral de la persona jurídica, si aplica. El vendedor debe tener registrado su dominio en el Registro de Propiedad Inmueble y

proporcionar los comprobantes del Impuesto al Patrimonio Predial y la constancia de no adeudo. (Avilez, 2022)

El comprador debe presentar identificación, documentos de registro de la empresa y poder del representante legal si es una persona jurídica, además del formulario y comprobante del Impuesto de Alcabala y los antecedentes del título de propiedad.

- Procedimiento

Hoy en día, es común que las notarías atiendan a personas que desean transferir la propiedad de un inmueble. Existen diversas formas de llevar a cabo esta transferencia, siendo las más comunes la compraventa, donación, anticipo de herencia, permuta, dación en pago y el aporte de capital a empresas. Es importante aclarar que el notario no elige la modalidad de transferencia; esto corresponde a los usuarios, según lo establecido por el Código Civil. Muchas veces, los usuarios confunden esto y esperan que el notario determine el tipo de contrato, lo cual es incorrecto. (Castillo, 2024)

Además, salvo ciertos casos específicos como la donación o anticipo de herencia, que requieren escritura pública, las transferencias están sujetas a libertad de forma, pudiendo ser verbales o escritas, y si son escritas, seguir ciertas formalidades según el Código Civil. El contrato puede celebrarse por palabra, por contrato privado o por escritura pública. En caso de una transferencia por escritura pública, es crucial recordar que el notario no redacta la minuta. El contrato es escrito por las partes interesadas, y el notario inserta la declaración de voluntad de los otorgantes contenida en la minuta autorizada por un abogado, según el Decreto Legislativo N.º 1049. Aunque anteriormente, bajo la Ley N.º 1510, sí se permitía a los notarios redactar la minuta si se les solicitaba, hoy en día esto ya no es así. (Pasco, 2020)

2.3.11. FORMAS DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD

Según el Código Civil, tanto las transferencias por donación como por anticipo deben

realizarse mediante escritura pública. Igualmente, la transferencia por aporte de propiedad para incrementar el capital social sigue este procedimiento según la Ley General de Sociedades. No obstante, si no se requiere una formalidad específica previa, la obligación de enajenar basta para que el adquirente se convierta en propietario, pudiendo constar en un contrato privado o escritura pública, según el artículo 1411° del Código Civil. Elegir entre la legalización de un contrato o una escritura pública, conlleva obtener "seguridad jurídica", esencial en una sociedad insegura. (Nima, 2019)

Para realizar una transferencia correcta de un inmueble, es esencial seguir varios pasos. Primero, verificar que la persona que ofrece el inmueble sea realmente su propietario y revisar si el inmueble está libre de gravámenes, cargas y medidas judiciales o administrativas. Esto puede hacerse mediante la presentación de documentos como el Título de Propiedad, escritura, contrato de transferencia o la Copia Literal de la Partida Electrónica. Estos documentos proporcionan información sobre el titular, el área, los linderos y cualquier gravamen. Además, se recomienda realizar una inspección física del inmueble para evaluar su estado, comprobar las áreas y linderos, y asegurarse de que no haya inquilinos o invasores que dificulten la posesión. También es aconsejable verificar que el vendedor esté al día en el pago de servicios como luz, agua e internet, solicitando los recibos correspondientes. (Sandoval y Silva, 2023).

Los interesados deben presentar el contrato ante un notario de la provincia donde se encuentra el inmueble, si el propietario es una persona natural, o ante el notario de su elección si el transferente es una persona jurídica, según el Decreto Legislativo N.º 1049. El notario requerirá el DNI o documentos de identidad o de viaje adecuados para extranjeros, como el carné de extranjería o el pasaporte con visa. Certificará las firmas solo si el contrato se firma en su presencia o si verifica su autenticidad de manera indubitable. La certificación indirecta o por simple comparación no es válida. Importante recordar que el notario no es responsable del contenido del documento, salvo que este sea ilícito o inmoral. (Herrera, 2021)

El notario, según el Decreto Legislativo N.º 1049, es un profesional del derecho encargado de autenticar actos y contratos. Para facilitar esta autenticación, las partes deben presentar una minuta firmada por los interesados y un abogado. Además, los interesados deben aportar documentación de identidad válida (DNI para nacionales, carné de extranjería o pasaporte para extranjeros). El notario debe confirmar la identidad de los interesados mediante verificación biométrica o consulta en línea. (Tambini, 2023)

Adicionalmente, se requiere el Anexo 5, una Declaración Jurada de Conocimiento del Cliente destinada al control del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, como establece la Resolución SBS N° 5709-2012. Asimismo, para la transferencia de inmuebles, es imprescindible cumplir con el pago del Impuesto Predial y presentar la documentación correspondiente que garantice la correcta valoración del inmueble. (Sandoval y Silva, 2023).

El impuesto de Alcabala es otra consideración clave, debiendo ser pagado por el adquiriente del bien, con excepciones para los primeros 10 UIT del valor del inmueble. También es necesario verificar el pago del Impuesto a la Renta por Enajenación de Inmuebles de Segunda Categoría si la venta genera una utilidad. Este impuesto es responsabilidad del transferente, que debe registrar su RUC en la SUNAT y efectuar el pago pertinente en una entidad bancaria. (Tambini, 2023)

La detracción por la venta de inmuebles está regulada en el TUO de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo. La primera venta de inmuebles por parte de los constructores, cuyo valor no exceda las 35 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) y que se destinen exclusivamente a vivienda, no requiere detracción siempre que tengan licencia de construcción. Sin embargo, si el valor de venta supera las 35 UIT, se aplica una detracción del 4% sobre el total de la operación, incluyendo el IGV. Desde el 1 de febrero de 2013, estas ventas quedaron sujetas al Sistema de Detracciones según la Resolución N° 022-2013/SUNAT, por lo que los vendedores deben demostrar el pago de la detracción

ante el Notario, quien informará a SUNAT sobre el cumplimiento. Además, conforme al Artículo 14 de la Ley de Tributación Municipal, es obligatorio presentar una declaración jurada por cualquier transferencia de dominio, antes del último día hábil del mes posterior a la venta, para determinar a partir del 1 de enero quién será el nuevo contribuyente del inmueble. (Tambini, 2023)

a. Sobre el Perfeccionamiento de la Transferencia de Propiedad

El artículo 1549 del Código Civil estipula que la principal obligación del vendedor en un contrato de compraventa es asegurar la transferencia de la propiedad del bien al comprador. La Exposición de Motivos, elaborada por la comisión Reformadora del Código Civil, subraya que, aunque el contrato en sí no transfiere la propiedad automáticamente, el vendedor debe realizar todas las acciones necesarias para que el comprador finalmente adquiera la propiedad. Esto es esencial para cumplir con las expectativas del contrato y evitar que se convierta en un mero formalismo. En el caso de bienes muebles, el vendedor debe entregar el objeto al comprador según lo indicado en el Sub-Capítulo IV del Código. Para inmuebles, además de la entrega, el comprador debe poder disfrutar de los derechos de propiedad señalados en el artículo 923. Si se trata de la venta de un derecho, el vendedor está obligado a facilitar la transferencia y, si corresponde, entregar el bien asociado. (Pasco, 2020)

El artículo 1549 del Código Civil peruano se basa en el artículo 1476 del Código Civil italiano y establece las obligaciones principales del vendedor en un contrato de compraventa. Estas son: entregar el bien al comprador, asegurar la adquisición de la propiedad o derecho asociado si no es inmediato, y garantizar al comprador contra la evicción y vicios del bien.

Según el sistema de “unidad del contrato” del Código Civil italiano, la compraventa generalmente transfiere el derecho de propiedad al comprador al celebrarse el contrato, y la obligación de entregar el bien busca permitir la posesión más que la adquisición de la propiedad. Bianca afirma que, para satisfacer plenamente al comprador, es esencial que tenga

la posibilidad de disfrutar del bien a través de la posesión, lo cual se logra mediante la entrega.

Sin embargo, si el contrato no transfiere la propiedad, el vendedor debe cumplir con hacer que el comprador adquiera la propiedad, como señala Rubino. Esto es especialmente relevante en la venta de bienes ajenos, donde el vendedor debe primero adquirir el bien del propietario original y luego transferirlo al comprador. Es crucial que el bien se adquiera en el mismo estado jurídico y material que tenía al celebrarse el contrato. (Arias, 2012)

Dado que el Código Civil peruano sigue el sistema de título y modo, el contrato de compraventa en sí no transfiere la propiedad del bien, sino que debe perfeccionarse mediante otros actos. En el caso de los bienes muebles, la transferencia de propiedad ocurre con la entrega del bien al comprador, conforme al artículo 947 del Código Civil peruano. Para bienes inmuebles, se requiere la celebración de un contrato que imponga al vendedor la obligación pura de transferir la propiedad al comprador. La mera obligación de enajenar un inmueble, según el artículo 949 del Código peruano, puede hacer al acreedor propietario, salvo disposición o pacto contrario. Estas normas reflejan la necesidad de acciones adicionales para el perfeccionamiento de la transferencia de propiedad en el marco legal peruano. (Nima, 2019)

En el contexto de la compraventa de bienes inmuebles, surge la duda sobre si la entrega del bien es necesaria para que el comprador adquiera todos los derechos de propiedad. Esta inquietud debería resolverse afirmativamente por varias razones:

a) Según el artículo 923 del Código Civil, la propiedad confiere el derecho de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Si, según los artículos 949 y 1529, el contrato de compraventa convierte al comprador en propietario del inmueble, este debe adquirir todos los atributos de propiedad, incluidos el uso y disfrute del bien.

b) El artículo 1550 establece que el bien debe entregarse tal como esté al momento de la firma del contrato, sin distinguir entre bienes muebles e inmuebles. Por ello, se entiende que esta disposición se aplica a ambos tipos de bienes.

c) En el Derecho italiano, aunque la propiedad se transfiere solo con la celebración del contrato, se considera que la entrega del bien permite al comprador disfrutar plenamente de su derecho de propiedad. Siguiendo esta lógica, en el Derecho peruano, aunque no se exija la entrega para adquirir la propiedad, debería considerarse necesaria para que el comprador pueda ejercer plenamente sus derechos mediante la posesión del inmueble.

d) Según la doctrina y los trabajos históricos de codificación, como indica la Exposición de Motivos de la Comisión Reformadora del Código Civil, el vendedor debe entregar el inmueble al comprador. Ennecerrus (1971) aclara que el vendedor debe realizar una entrega definitiva, permitiendo al comprador ejercer su exclusivo dominio sobre el bien. En todos los casos, la entrega del bien, sea mueble o inmueble, es el paso final necesario para que el comprador adquiera la posesión y, por tanto, complete la transferencia de la propiedad.

El artículo analiza cómo el Código Civil italiano considera la garantía de evicción y de los vicios ocultos como una de las tres obligaciones principales del vendedor para transferir la propiedad de un bien. Sin embargo, en el contexto del Código Civil peruano, esta obligación de saneamiento no es vista como una prolongación de la entrega del bien, sino como una respuesta si el comprador queda privado de un derecho contractual ya perfeccionado. Esto significa que el saneamiento no está relacionado con el cumplimiento del contrato de compraventa, sino con responder ante la privación de derechos ya establecidos.

Lohmann (2023) argumenta que el artículo 1549 del Código Civil peruano debe interpretarse de forma que la transferencia de propiedad ya ha ocurrido jurídicamente, aunque de manera incompleta, y el deber es perfeccionarla posteriormente, lo que indica que la obligación esencial es mejorar, no hacer la transferencia, el término "perfeccionar" debe entenderse más como "modificar" o "realizar" en concordancia con el artículo 1529, que establece que la compraventa obliga a transferir, pero no transfiere por sí misma.

El artículo investiga el uso del verbo "perfeccionar" dentro del Código Civil,

destacando que generalmente se entiende como "celebrar" o "concluir" y asegurando que se contemplen los requisitos legales para que un contrato tenga plena fuerza jurídica. Sin embargo, en el caso del artículo 1549, el término se refiere al perfeccionamiento de la transferencia de propiedad, lo que implica que la obligación de transferir ya se ha establecido mediante la celebración del contrato de compraventa, y ahora se debe realizar completamente.

Para los bienes muebles, el artículo 949 del Código Civil establece que la causa próxima de adquisición de propiedad incluye la posesión, lo que otorga al comprador el dominio completo. En cuanto a los inmuebles, aunque se transfiere la propiedad, la posesión no se incluye automáticamente, por lo que se requiere la entrega del bien al comprador para completar el dominio pleno. (Lohmann, 2023)

El artículo 1549 aplica a contratos de compraventa puros que obligan al vendedor a transferir la propiedad. La transferencia de propiedad de bienes muebles se completa con la entrega, lo que afecta tanto la propiedad como la posesión. En bienes inmuebles, la entrega también garantiza al comprador la posesión, complementando su derecho de propiedad.

Se distingue entre dos tipos de perfeccionamiento: el constitutivo, necesario para la formalización del contrato, y el complementario, necesario para la transferencia de propiedad. Este último requiere que el contrato de compraventa haya sido previamente perfeccionado, estableciendo la obligación del vendedor de transferir la propiedad, que se concretará con la entrega. En resumen, la entrega del bien, ya sea mueble o inmueble, es clave para perfeccionar la plena propiedad, proporcionando posesión directa en muebles y completando el dominio en inmuebles. (Lohmann, 2023)

La doctrina jurídica distingue entre el perfeccionamiento y la consumación de un contrato. El perfeccionamiento ocurre al momento de la celebración del contrato, cuando las partes manifiestan su consentimiento mediante las formalidades exigidas, especialmente en los contratos solemnes. Este momento marca la creación de las obligaciones que vinculan a

las partes, configurando una relación jurídica patrimonial. En el caso de la compraventa, el perfeccionamiento se da al acordar que el vendedor transferirá la propiedad del bien y el comprador pagará su precio. Este concepto coincide con el perfeccionamiento constitutivo mencionado en los artículos 1352 y 1373 del Código Civil. (Lohmann, 2023)

Por otro lado, la consumación se produce cuando las partes cumplen efectivamente sus obligaciones. En contratos unilaterales, una parte lo hace, mientras que, en contratos con prestaciones recíprocas o plurilaterales, todas las partes deben cumplir sus funciones. En la compraventa, la consumación ocurre cuando el vendedor transfiere la propiedad del bien y el comprador efectúa el pago. Este momento coincide con el perfeccionamiento de la transferencia de propiedad según el artículo 1549 del Código Civil, representando el acto en el que el bien es entregado y la propiedad se transfiere plenamente al comprador. La consumación es, por tanto, el paso complementario para completar el proceso contractual. (Lohmann, 2023)

El incumplimiento de la obligación de perfeccionar la transferencia de propiedad en un contrato de compraventa es una cuestión compleja regulada por el Código Civil. La obligación principal del vendedor es la transferencia completa del bien al comprador, culminando con su entrega. Si esto no se cumple totalmente, ya sea de forma parcial, tardía o defectuosa, el vendedor puede ser responsable de indemnizar por daños y perjuicios si medió dolo, culpa inexcusable o incluso culpa leve. (Lohmann, 2023)

El vendedor tiene derecho a solicitar el cumplimiento del contrato o su resolución, debido a que se trata de un contrato con obligaciones recíprocas, según lo especificado en el artículo 1428 del Código Civil. Sin embargo, surge la interrogante de si la resolución del contrato es posible cuando la causa del incumplimiento no es atribuible al vendedor. (Lohmann, 2023)

El Código Civil distingue entre causas no imputables, que se refieren generalmente a

situaciones sin culpa, y casos fortuitos o de fuerza mayor, que son conceptos específicos y más estrictos. No todos los sucesos sin culpa son considerados fuerza mayor, lo que implica una zona intermedia donde el cumplimiento es excusable por causas no atribuibles al vendedor. (Lohmann, 2023)

Cuando hay incumplimiento debido a casos fortuitos o fuerza mayor, que hacen imposible la ejecución, no es apropiado demandar judicialmente la resolución del contrato, ya que esta ocurre automáticamente según las disposiciones de los artículos 1431 y 1432 del Código Civil. (Lohmann, 2023)

Por otro lado, cuando el incumplimiento es atribuible al deudor (por dolo, culpa inexcusable o culpa leve), el acreedor está autorizado para solicitar la resolución del contrato. La cuestión se complica si el incumplimiento es por una causa no atribuible al deudor, pero no por imposibilidad. En tales casos, el derecho a solicitar la resolución no debería limitarse, ya que esta busca restaurar el equilibrio roto entre prestación y contraprestación. (Lohmann, 2023)

La resolución por incumplimiento del contrato puede proceder incluso si la causa del incumplimiento no es atribuible al vendedor, siempre que no se trate de imposibilidad. La finalidad de la resolución no es sancionar al deudor, sino finalizar la relación contractual para que el acreedor no esté obligado a cumplir su contraprestación. Esto libera también al deudor, ajustándose a la regla general del artículo 1428 del Código Civil. (Lohmann, 2023)

2.3.12. COMPRAVENTA

El artículo 1529 del Código Civil peruano establece que en la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, quien debe pagar el precio en dinero. Este concepto del contrato de compraventa sigue la tendencia general de la legislación en nuestra tradición jurídica, definiendo el acuerdo como un pacto entre dos partes para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales. (González, 2016)

a. Sobre la Obligación del Vendedor en Relación al Bien

El contrato de compraventa ha suscitado diversas interpretaciones legales en cuanto a las obligaciones del vendedor. Tradicionalmente, siguiendo la influencia del Código Napoleón, se pensaba que bastaba con entregar el bien al comprador. Esta perspectiva, popular en los siglos XIX y XX, ha sido considerada insuficiente, ya que no aborda la verdadera esencia del contrato: la transferencia de propiedad. El Código Civil argentino de 1871 fue pionero en adoptar esta visión más compleja, enfatizando tanto la transferencia de propiedad como la entrega del bien. Modelos similares han sido implementados en el Código Civil alemán y el Código de Obligaciones de Suiza. Aunque algunos Códigos usan el término "dominio", "propiedad" es más preciso, aludiendo a la obligación principal del vendedor. Además, la compraventa debe diferenciarse de la cesión de otros derechos, manteniendo claridad respecto a su naturaleza jurídica. (Nima, 2019)

b. Sobre la Obligación del Comprador en Relación al Precio

Las terminologías utilizadas en los contratos de intercambio de bienes, distinguiendo principalmente entre "compra" y "venta". Se observa que, aunque la mayoría de los contratos se denominan "venta" debido a que los vendedores tienen el control del bien, los consumidores prefieren usar el término "compra" para reflejar su posición en el contrato. Esto no implica que la mayoría de los contratos se llamen así, pues la propiedad del bien es lo que define el nombre del contrato dentro del plano teórico. (Sandoval y Silva, 2023).

Si el vendedor es el propietario, el contrato se denomina "compraventa". Sin embargo, si el bien no pertenece al vendedor, sino a un tercero, se trata de "venta de bien ajeno". Aquí se resalta que el bien no es parte legítima del vendedor en el momento del contrato. En contraposición, está la "compra de bien propio", donde el comprador ya es el propietario del bien. Aunque suene poco frecuente, este término ilustra situaciones donde el comprador

formaliza la adquisición de un bien ya poseído. (Mejorada, 2015)

Independientemente de estos matices terminológicos, en la sociedad y en el ámbito jurídico se prefiere simplificar la terminología usando el término "venta" por su practicidad y claridad, sin que haya malentendidos sobre el significado del contrato. El texto concluye afirmando que la nomenclatura "compraventa" utilizada por el Código Civil peruano de 1984 es adecuada, ya que sintetiza las antiguas expresiones "compra y venta" y "compra-venta", unificando así las operaciones que ambas partes desean concretar al firmar el contrato. (Sandoval y Silva, 2023)

2.3.13. REQUISITOS PARA COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

El artículo 1532 del Código Civil peruano de 1984 establece que pueden venderse bienes existentes o futuros, siempre que sean determinables y su venta no esté prohibida por la ley. Sin embargo, no especifica con claridad las condiciones que deben tener los bienes objeto de un contrato de compraventa, especialmente cuando se trata de obligaciones de dar. Esta falta de precisión legislativa se diferencia de otras legislaciones extranjeras, que a menudo requieren que los bienes sean comerciables, determinables y posibles. Algunos códigos extranjeros mencionan específicamente que los bienes deben estar dentro del comercio; otros destacan la importancia de la determinabilidad y la posibilidad de existencia. Un análisis profundo debe considerar estos tres elementos: comerciabilidad, determinabilidad y posibilidad de existencia. (Tambini, 2023)

a. Que el Bien Exista o sea Susceptible de Existir

El análisis del concepto de "posibilidad" en el contexto del Código Civil peruano se centra en su importancia para determinar si un bien puede ser objeto de una prestación contractual. Según los artículos 140, inciso 2, y 1403, segundo párrafo del mencionado código, es esencial que el bien en cuestión cumpla con ciertos requisitos para ser considerado válido en

un contrato. La discusión gira en torno a si la "posibilidad" es sinónima de otras características como la "determinabilidad" y la "comerciabilidad". (Tambini, 2023)

Si la posibilidad se refiere a la prestación misma y no al objeto de la prestación, guarda una relación estrecha con las otras dos características. Un bien que no sea determinable o comerciable según los términos del contrato resultará en una prestación imposible, llevando a un contrato nulo. La imposibilidad de cumplir con una prestación se refiere a una incapacidad absoluta del deudor. Ludwig Enneccerus ofrece una opinión interesante al respecto en su "Tratado de Derecho Civil". (Ennecerus, 1971)

Sin embargo, si nos referimos al bien en sí como posible, debemos separar este concepto de los de determinable y comerciable, situándolos en un mismo nivel de análisis. Para hablar del requisito de la posibilidad, el bien deberá ser "determinable" o "no determinable" y "comerciable" o "no comerciable", evitando mezclar estos conceptos.

La importancia de la posibilidad de existencia de un bien en las obligaciones contractuales, destacando que es un requisito esencial en un contrato de compraventa. Para que un contrato sea válido, el bien debe existir o poder existir en el futuro. Se enfatiza que los dos elementos cruciales de un contrato de compraventa son el bien y el precio, y que la falta de cualquiera de ellos invalida el contrato. Si un bien no puede existir, el contrato es nulo debido a la falta de objeto; pero si existe o es posible que exista, la obligación del vendedor tiene un objeto válido. (Ennecerus, 1971)

El impacto de los avances tecnológicos en la percepción de la posibilidad de existencia de bienes futuros. Se menciona que, aunque en el pasado ciertas cosas, como viajar a la Luna o la clonación de mamíferos, parecían imposibles, hoy en día lo son gracias a la tecnología. Esto amplía las posibilidades de lo que puede ser objeto de compraventa, contribuyendo a redefinir los límites de lo factible en el ámbito contractual y permitiendo la inclusión de bienes antes considerados físicamente imposibles. (Sanchez, 2016)

b. Que el bien sea determinado o determinable

El concepto de "determinabilidad" en el contexto de las obligaciones contractuales según el Código peruano, específicamente en el artículo 1142. Destaca que la determinabilidad no se refiere a la obligación en sí, la cual es un vínculo abstracto nacido del contrato, ni a la prestación cuando hay múltiples opciones sin predefinir. Más bien, se enfoca en el objeto de la prestación, particularmente cuando se trata de bienes inciertos. Para que un contrato sea serio y válido, es crucial que el objeto de la prestación sea identificable; idealmente debería estar determinado completamente, pero es suficiente que sea determinable. Esto implica que, aunque el bien no esté claramente especificado en el momento de la firma del contrato, el acuerdo debe contener las reglas necesarias para que las partes o un tercero puedan posteriormente identificar el bien específico. En resumen, el principio es que el objeto de la prestación debe estar claramente definido en especie, y ya sea definido o definible en cantidad, asegurando así la seriedad y validez del acto jurídico. (Castillo, 2024)

c. Que su enajenación no esté prohibida por ley

La condición mencionada se refiere a la necesidad de que un bien esté jurídicamente apto para ser objeto de un contrato, es decir, que no existan restricciones que impidan su contratación. En el Código Civil de 1984 de nuestro país, no se ofrece una clasificación clara que distinga los bienes dentro y fuera del comercio, aunque se reconoce la necesidad de tal diferenciación para entender mejor su comerciabilidad. Este tema ha sido abordado desde el Derecho romano, y a lo largo del tiempo, numerosos códigos y proyectos legislativos han tratado de regular la distinción entre bienes comerciables y no comerciables. Sin embargo, pocos han profundizado en el análisis de esta clasificación. El estudio de la comerciabilidad implica considerar los bienes como aquellos susceptibles de apropiación, valoración económica y reconocimiento jurídico, ya sean objetos corporales o incorporeales. La falta de un análisis profundo ha llevado a algunos autores a desviar su atención hacia aspectos menos

relevantes, sin abordar la raíz del problema. (Avilez, 2022)

La condición mencionada se refiere a la necesidad de que un bien esté jurídicamente apto para ser objeto de un contrato, es decir, que no existan restricciones que impidan su contratación. En el Código Civil de 1984 de nuestro país, no se ofrece una clasificación clara que distinga los bienes dentro y fuera del comercio, aunque se reconoce la necesidad de tal diferenciación para entender mejor su comerciabilidad. Este tema ha sido abordado desde el Derecho romano, y a lo largo del tiempo, numerosos códigos y proyectos legislativos han tratado de regular la distinción entre bienes comerciables y no comerciables. Sin embargo, pocos han profundizado en el análisis de esta clasificación. El estudio de la comerciabilidad implica considerar los bienes como aquellos susceptibles de apropiación, valoración económica y reconocimiento jurídico, ya sean objetos corporales o incorporeales. La falta de un análisis profundo ha llevado a algunos autores a desviar su atención hacia aspectos menos relevantes, sin abordar la raíz del problema. **(Gonzales, 2021)**

El debate sobre las restricciones y clasificaciones de los bienes en el marco del derecho peruano, durante la vigencia de la Constitución de 1979, se centraba en las implicancias legales y las categorías de propiedad. La Constitución de 1979, en su artículo 127, reconocía la posibilidad de imponer restricciones sobre ciertos bienes debido a su naturaleza, condición o ubicación, siempre y cuando estos bienes estuvieran dentro del comercio humano. Estos bienes dentro del comercio hacen referencia a aquellos con los que los particulares pueden realizar transacciones legales. (Castillo, 2024)

El artículo 128 señalaba que los bienes públicos, que por su naturaleza son de uso colectivo, no pueden ser objeto de derechos privados, estableciendo una clara distinción entre bienes dentro y fuera del comercio. Esta disposición dejaba en claro que los bienes de carácter público, accesibles a todos los habitantes, no podían ser privatizados. No obstante, la doctrina sostenía que los bienes que no eran mencionados en el artículo 128 podían ser

considerados dentro del comercio de los hombres, de acuerdo con los principios planteados por tratadistas como François Géný y François Laurent. (François, 1931)

La discusión también incluía la dualidad en la propiedad de los bienes dentro del comercio de los hombres, ya que no solo podían ser de propiedad privada sino también estatal, como es el caso de las empresas públicas. De este modo, el Estado puede tener propiedades que operen bajo las mismas reglas de bienes privados dentro del mercado. (Posner, 1998)

El artículo 822 del Código Civil de 1936 establecía que los bienes de uso público pertenecen al Estado y, en su artículo 823, indicaba que estos bienes eran inalienables e imprescriptibles. Este marco legal, sin embargo, experimentó cambios con la Constitución de 1993, que volvió a subrayar la inalienabilidad e imprescriptibilidad de bienes de dominio público, aunque permitía su concesión a particulares para su explotación económica. (Salazar, 2007)

Según De La Puente (1991), estos principios, tanto del Código Civil de 1936 como de las constituciones de 1979 y 1993, reflejan un enfoque consistente sobre la protección de los bienes públicos y su uso. Aunque la Constitución de 1993 permitía ciertas concesiones, su interpretación se alineaba con las restricciones previas establecidas en la Constitución de 1979, mostrando una continuidad en la política de diferenciación entre bienes públicos, destinados al uso general, y los bienes privados, susceptibles de transacción.

2.3.14. IMPUESTOS QUE GENERA LA COMPRAVENTA DE INMUEBLE

a. Impuesto predial

El Impuesto Predial es un tributo que grava el valor de los predios urbanos y rústicos en base a su auto valúo. Este impuesto es recaudado por las municipalidades distritales y se calcula aplicando una escala progresiva acumulativa al valor del predio. El hecho imponible es el ejercicio del derecho de propiedad sobre un predio, y la base imponible es el valor del autovalúo del inmueble. Los propietarios deben presentar una declaración jurada anualmente

para determinar el monto del impuesto. (Guastini, 2010)

b. Impuesto de alcabala

El Impuesto de Alcabala grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos, ya sea a título oneroso o gratuito. La base imponible es el valor de transferencia del inmueble, ajustado por el Índice de Precios al por Mayor (IPM). La tasa aplicable es del 3% sobre la base imponible, y el impuesto debe pagarse hasta el último día hábil del mes siguiente a la transferencia. Existen algunas excepciones, como la primera venta realizada por empresas constructoras y las transferencias por causa de muerte. (Rivera, 2012)

c. Impuesto a la renta

El Impuesto a la Renta es un tributo que grava las rentas generadas por personas naturales y jurídicas. En el contexto de la compraventa de inmuebles, este impuesto puede aplicarse sobre las ganancias obtenidas por la venta de propiedades. La base imponible es el valor de la ganancia obtenida, que se calcula restando el valor de adquisición del valor de venta del inmueble. La tasa aplicable varía según el monto de la ganancia y puede ser progresiva. (Moccia, 2010)

Para entender lo que podemos considerar como renta es esencial tener dos objetivos en cuenta, primero se debe orientar a los legisladores a fijar un objetivo y los alcances que los impuestos que gravaran las rentas y, además, orientar a los intérpretes de la ley cuando esta definición no es acatada y solo se consigna los beneficios que se comprenden dentro de los tributos. (Mariani, 2004)

Según García (1998) señala que podemos entender a la renta como el producto que periódicamente produce un capital, los ingresos que puede percibir un individuo, esto abarcaría el total de cualquier fuente de enriquecimiento que provenga fuera del propio individuo, sin importar su origen o si se recibe de manera periódica y la totalidad de bienes que

el individuo haya consumido o ahorrado para sí mismo.

Para los defensores de esta teoría, se reconoce como renta al beneficio que se obtiene de manera recurrente a partir de un recurso duradero. Según esta perspectiva, la renta surge de la actividad empresarial, fruto de la inversión de capital y la aplicación del trabajo. La posición expuesta no establece una distinción clara entre las ganancias generadas y las rentas. Lohmann (2023) establece un ejemplo, una persona puede obtener un beneficio económico considerable, por ejemplo, a través de una herencia, sin que este mismo califique como renta, ya que no es un ingreso regular ni proviene de una actividad productiva. Es debido a la falta de esta diferenciación que muchos países optan por regular este tipo de ingresos mediante un tributo en específico como lo pueden ser los impuestos sucesorios, en el Perú se regulaba este impuesto mediante la Ley N° 2227, siendo esta misma derogada con el decreto Ley N° 22719 ya que se consideró era muy difícil recaudar y el sistema tributario podía orientar sus recursos hacia otros tributos de mayor significancia.

De la misma forma podríamos analizar a las ganancias o premios que se pueden obtener mediante los juegos de azar, apuestas u otros similares; estos ingresos no cuentan con periodicidad ni se originan en ninguna de las fuentes productoras de renta, por lo que resultarían excluidos de la aplicación del tributo.

d. Renta de segunda categoría

En el Perú, las rentas de segunda categoría se refieren a los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes muebles e inmuebles, así como por la cesión temporal de derechos y otros ingresos similares. De acuerdo con el artículo 24 del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta (TUO de la LIR), estos ingresos incluyen, entre otros, los provenientes de la venta de acciones, derechos en sociedades, y enajenación de inmuebles adquiridos a partir del 1 de enero de 2004. Los contribuyentes deben declarar y pagar un impuesto sobre estas rentas, aplicando una tasa del 5% sobre la ganancia neta obtenida. Este régimen tiene

como finalidad gravar las ganancias de capital, asegurando que las transacciones especulativas y de inversión también contribuyan al fisco. (González, 2006)

e. Renta de tercera categoría

Las rentas de tercera categoría, por otro lado, se refieren a los ingresos obtenidos por las actividades empresariales y profesionales. Según el artículo 28 del TUO de la LIR, incluyen las rentas obtenidas por personas jurídicas, como empresas y sociedades, y por personas naturales con negocio. Estos ingresos pueden provenir de la venta de bienes, prestación de servicios, explotación de negocios, y cualquier otra actividad lucrativa. Las empresas deben calcular su impuesto a la renta aplicando una tasa del 29.5% sobre la renta neta imponible anual. Este régimen busca gravar la actividad económica productiva, promoviendo la formalización y el cumplimiento tributario. (Andrés, 2019)

2.3.15. PROTOCOLIZACIÓN

a. Características

El término "protocolo" proviene del griego, donde "protos" significa "primero" o "principal" y "colas" significa "pegar". En latín, "protocolum" se refiere a la idea de un "primer pliego encolado", adoptado del código de Justiniano, denotando hojas unidas a documentos que les otorgan validez y autenticidad. En el contexto notarial, el protocolo se refiere a la serie de documentos organizados dentro de un registro, donde el notario público extiende instrumentos públicos de acuerdo con la ley. (Nima, 2019)

Los Instrumentos Públicos Protocolares son formales, incorporados al protocolo, públicos, auténticos, ejecutivos, producen efectos jurídicos, son inscribibles, y perduran como prueba plena. (Herrera, 2021)

El notario es el guardián de documentos de actos jurídicos realizados en su despacho. Sin embargo, no todos los documentos están sujetos a protocolización

obligatoria. Según la legislación vigente, el notario debe protocolizar únicamente ciertos documentos, como escrituras públicas, testamentos y bienes registrables, tal como estipula el artículo 10 del decreto legislativo 1049, la Nueva Ley del Notariado. Existe un problema en la ley debido a que no obliga a protocolizar la transferencia de bienes inmuebles mediante documentos privados, los cuales carecen de ciertos requisitos legales, como el acto rogatorio, la intervención de abogados y el pago de impuestos. Esto expone a las partes a potenciales conflictos. Para proporcionar seguridad jurídica absoluta, se aboga por dar carácter constitutivo a estos documentos mediante su protocolización obligatoria en sede notarial. (Rivera, 2012)

La protocolización es un proceso notarial mediante el cual se incorporan ciertos documentos al protocolo notarial, dándoles carácter público y fuerza probatoria. Este acto se realiza ante un notario público, quien certifica la autenticidad y legalidad de los documentos presentados. La protocolización puede incluir la elevación a escritura pública de documentos privados, actas de juntas generales, testamentos, y otros actos que requieran formalidad y publicidad. (Méndez, 2011)

b. Finalidad

Un protocolo notarial es esencial para otorgar seguridad jurídica a las partes involucradas en un acto jurídico. El notario realiza un examen de legalidad, asegurando que el acto cumpla con todos los requisitos legales. Este protocolo es crucial como prueba en caso de conflictos, ya que el notario puede emitir copias del documento archivado. Además, tiene un valor probatorio pleno ante jueces y árbitros. La matriz del notario es invaluable para los otorgantes y cualquier persona que busque certeza jurídica sobre el acto jurídico celebrado en su despacho. (Rivera, 2012)

c. Principios de la matricidad, conservación y perpetuidad

La matricidad es el documento original firmado por las partes en una oficina notarial y resguardado por el notario dentro de un protocolo. Este documento se utiliza para verificar el original y sus copias en caso de conflictos. La conservación se refiere a la responsabilidad del notario de proteger los documentos dentro de su oficina durante toda su vida. La perpetuidad asegura que, tras el fallecimiento del notario, los documentos siguen existiendo, manteniendo así la permanencia del instrumento o escritura pública **de manera indefinida. (Méndez, 2011)**

1. *Clases de protocolización*

El Decreto Legislativo N° 1049 establece las normas relacionadas con los instrumentos públicos protocolares y sus clasificaciones en la legislación notarial. El artículo 25° señala que los instrumentos públicos protocolares incluyen las Escrituras Públicas y las actas que el notario incorpora al protocolo notarial. Según el artículo 37°, los instrumentos públicos protocolares abarcan además los testamentos, actas de protesto, de transferencia de bienes muebles, escrituras y actas de asuntos no contenciosos, garantías mobiliarias y otros indicados por la ley. (Sanchez, 2016)

El artículo 94° detalla los instrumentos públicos extra protocolares, como autorizaciones para viajes de menores, destrucción de bienes, entrega, actividades corporativas, licitaciones, concursos, inventarios, subastas, sorteos, entrega de premios, verificación de identidad para servicios digitales, transmisión electrónica de voluntades, y verificación de documentos electrónicos.

El artículo 95 establece las clases de certificaciones, tales como entrega de cartas notariales, expedición de copias certificadas, certificación de firmas, de reproducciones, y otras determinadas por la ley. Según el artículo 96, las actas y certificaciones mencionadas pueden incorporarse al protocolo notarial a petición de las partes interesadas.

El artículo 106° define la certificación de firmas, especificando que el notario certificará firmas en documentos privados cuando sean suscritas en su presencia o su autenticidad sea indudable, y no se aceptan certificaciones indirectas o por simple comparación con documentos de identidad. (Guastini, 2010)

2. *Disposiciones especiales para la producción y conservación del protocolo notarial*

En las disposiciones especiales sobre la producción y conservación de instrumentos públicos notariales protocolarios, se establecen obligaciones precisas. Estos documentos son elaborados por el notario en su registro y forman parte del protocolo notarial en una colección ordenada. Deben extenderse en hojas numeradas correlativamente. Antes de usarse, las hojas del registro deben estar autorizadas con sello y firma por un miembro de la junta directiva del colegio de notarios, designado por el decano. (Avilez, 2022)

2.3.16. PROTOCOLO NOTARIAL

a. Definición

El protocolo notarial es el conjunto ordenado de escrituras públicas y demás documentos que un notario autoriza e incorpora a su protocolo en el ejercicio de su función. Este protocolo es de carácter público y constituye el archivo notarial, donde se conservan y custodian los documentos que tienen fuerza probatoria y pública. (González, 2016)

b. Clases

Según Sanchez (2016) Existen varias clases de protocolos notariales, se destacan:

- **Protocolo abierto:** Donde se incorporan escrituras públicas y otros documentos autorizados por el notario.
- **Protocolo cerrado:** Utilizado en casos específicos, como testamentos cerrados, donde el contenido del documento no es conocido por el notario hasta su apertura.

2.3.17. DECRETO LEGISLATIVO N° 1049

El 26 de julio de 2008, se publicó en el diario oficial "El PERUANO" el Decreto Legislativo N° 1049, estableciendo una nueva Ley del Notariado en reemplazo del Decreto de Ley N° 26002 de 1992. Esta modificación tuvo lugar en el contexto del Tratado de Libre Comercio entre Perú y Estados Unidos, y buscaba mejorar la seguridad jurídica necesaria para promover el comercio, la inversión privada y la formalización de micro, pequeñas y medianas empresas. (Andrés, 2019)

La nueva ley destaca en tres áreas principales según Gonzales (2015): el aseguramiento de la confianza ciudadana a través de una actuación correcta del notario, la adaptación del notariado a nuevas tecnologías, permitiendo su intervención en entornos virtuales, y la modernización del procedimiento disciplinario con reglas acordes al debido proceso. (González, 2016)

El término "notario" se redefine, describiendo a este profesional del derecho como quien ejerce una función pública de manera privada, manteniendo una relación de confianza con la ciudadanía. Becerra Palomino describe al notario como un profesional independiente, encargado de certificar hechos y contratos, redactar documentos y asesorar al público de manera imparcial. (Herrera, 2021)

El Tribunal Registral también opina que el notario es un profesional del derecho autorizado para formalizar la voluntad de los otorgantes y dar fe de los actos y contratos celebrados ante él, asegurando su autenticidad y permitiendo la tramitación de asuntos no contenciosos según lo estipulado en las leyes pertinentes. (Gonzales, 2021)

La ley especifica diferentes obligaciones para el notario, como mantener una oficina abierta en su distrito, asistir a su oficina regularmente, prestar servicios a quien lo requiera, y cumplir con el secreto profesional. Además, debe cumplir con capacitaciones permanentes,

tener una infraestructura física y tecnológica adecuada, actuar con veracidad y diligencia, y proporcionar información al Consejo del Notariado y otros poderes del Estado según sea requerido. También debe facilitar la inversión nacional y extranjera en sus funciones y aceptar inspecciones por parte de su Colegio de Notarios y otras entidades relevantes. (Guastini, 2010)

Finalmente, la identificación plena de los otorgantes y la verificación de su capacidad y libertad para comprometerse en los actos notariales son deberes esenciales del notario, para garantizar la legalidad y la transparencia en los procedimientos notariales.

La ley introduce innovaciones como la tecnología digital en las notarías. Ahora los notarios pueden usar firmas y certificados digitales, lo que prepara el terreno para documentos notariales virtuales, alejándolos del soporte físico. Además, el notario adquiere un rol asesor, educando a las partes sobre las implicaciones jurídicas de sus actos. Los instrumentos notariales también pueden incluir imágenes y gráficos, facilitando representaciones visuales más precisas de los actos. (Rivera, 2012)

Una novedad significativa es la facultad del notario para corregir errores de redacción sin requerir la presencia de los otorgantes, siempre que el error provenga de él mismo. Esto es crucial para errores menores de transcripción, aliviando procesos burocráticos innecesarios.

2.3.18. SISTEMAS NOTARIALES

El sistema notarial latino se originó en Italia y se expandió a través de la influencia de Rolandiano y la Universidad de Bolonia hacia Francia, España, países germánicos y América Latina. Este sistema se caracteriza por otorgar al documento notarial un alto valor probatorio, ya que el notario actúa en nombre del Estado para dar forma legal y acreditar la verdad de actos y contratos. El notario conserva los documentos y proporciona copias bajo petición, sin suponer costo para el Estado, pues sus honorarios son cubiertos por los solicitantes. Su ingreso se realiza mediante concurso, y está sujeto a una estricta disciplina y responsabilidad. Los

documentos son solemnes, auténticos y archivados para mayor seguridad, y su ámbito es extrajudicial.

a. Sistema Notarial Sajón

Según Abujatum y Harris (2018), el notariado sajón tiene varias características distintivas. En este sistema, el notario actúa meramente como un autenticador de firmas y no es necesario que sea abogado. No actúa como un delegatario de la fe pública del Estado, ni está impedido de desempeñar otras actividades profesionales, y no requiere una colegiación obligatoria. La veracidad que aporta el notario se limita únicamente a las firmas y no al contenido del documento, y su valor formal solo se valida judicialmente.

Este tipo de notariado se da en países del Common Law como Inglaterra y Estados Unidos, donde la influencia del derecho romano es menor. El documento notarial tiene un valor probatorio insignificante porque el sistema legal da prioridad a la intervención judicial.

Mustapich (1955) señala que en Inglaterra, la ausencia de la fe pública en la contratación ha llevado a que los testigos sean esenciales para probar el acto contractual y las firmas. Debido a la complejidad del derecho consuetudinario, juristas como solicitors y barristers han tomado un papel central en la redacción de contratos, relegando así al notario a un papel más limitado.

Por otro lado, el sistema notarial estatal, donde el notario es un funcionario público, ofrece una ventaja de menor costo para el usuario, pero presenta problemas como la posible falta de imparcialidad, desincentivos para un buen servicio y burocratización, ya que el notario se convierte en una extensión del aparato estatal.

b. Unión Internacional del Notariado

Orihuela Ibérico, indica que la expansión del notariado latino en diversas jurisdicciones legales resultó en la creación de la Unión Internacional del Notariado Latino en

1948, gracias a un congreso convocado por Argentina e influenciado por el notario José Adrián Negri. Hoy en día, esta organización es conocida como la Unión Internacional del Notariado (UIN) e incluye países de Europa, América, África y Asia como España, Francia, Italia, Alemania, Argentina, Chile, y Perú, entre otros, contribuyendo a un fenómeno de globalización del notariado. La UIN ha establecido principios clave para el notariado, como el rol del notario como consejero legal, receptor e intérprete de la voluntad de las partes, redactor de actos y contratos, y fedatario de declaraciones y hechos. Además, promueve la capacitación jurídica necesaria para ejercer, la selección mediante concurso, y garantiza la autonomía e inamovilidad de los notarios. La UIN, una organización no gubernamental, busca asegurar la dignidad e independencia del notariado mediante congresos internacionales trienales y la Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional (ONPI), promoviendo así colaboración entre notariados nacionales. (Pasco, 2020)

Los órganos de la Unión Internacional del Notariado, según su Reglamento General de 2009, incluyen a la Asamblea de los Notariados Miembros como órgano supremo cuyas resoluciones son obligatorias, al Consejo Permanente encargado de la dirección y gobierno ejecutando decisiones propias y de la asamblea, y al Consejo de Vigilancia Financiera que, conformado por notarios externos al Consejo Permanente, evalúa la eficacia de los controles contables internos. (Tambini, 2023)

Aunque la UIN no es un organismo oficial y sus acuerdos no son vinculantes, muchos países, incluido Perú, adoptan principios del notariado latino, ofreciendo una guía interpretativa para sus normas. Un ejemplo es el artículo 138 de la Ley Notarial, que obliga a la difusión de estos principios. En 1986, el consejo permanente aprobó los principios fundamentales del notariado latino, centrándose en la función notarial, los documentos y la organización profesional de los notarios.

2.3.19. ARCHIVO NOTARIAL

El archivo notarial se regula en los artículos 81 al 93 del Decreto Legislativo Nro. 1049, comprendiendo documentos, protocolos y registros generados por el notario. Este archivo es público y el notario debe proporcionar testimonios y certificaciones solicitadas. Según el artículo 81, el archivo consta de: registros físicos en papel o medios magnéticos, tomos de minutas en el registro, documentos protocolizados conforme a ley, e índices también estipulados por el decreto. (Rivera, 2012)

De acuerdo con el artículo 91, los notarios deben llevar índices cronológicos y alfabéticos de instrumentos públicos protocolares; los registros de protestos solo requieren un índice cronológico. Los índices deben contener datos que individualicen cada documento y pueden estar en tomos o en hojas sueltas, siempre que las hojas sean encuadradas semestralmente. También se permite el uso de archivos electrónicos, siempre que cuenten con firmas y certificados digitales, conforme a la legislación vigente, finalmente, el artículo 92 subraya la responsabilidad del notario en la conservación adecuada de archivos e índices, asegurando su buen estado. (Sandoval y Silva, 2023)

En este apartado, se destaca el artículo 82 del Decreto Legislativo Nro. 1049, el cual establece las funciones y responsabilidades del notario en la emisión de documentos notariales. Según este artículo, el notario tiene la obligación de expedir testimonios, boletas y partes a las personas que lo soliciten, así como copias certificadas de las minutas almacenadas en su archivo. Estos documentos pueden ser emitidos en formato digital o físico, asegurando la encriptación y verificación a través de medios tecnológicos. Además, permite la emisión de traslados notariales electrónicos, siempre que se realicen de forma segura conforme a la legislación vigente sobre firmas digitales. Las copias electrónicas mantienen su validez al ser trasladadas a formato papel, debiendo ser firmadas y rubricadas por el notario receptor para certificar su autenticidad y procedencia. (Vega, 2010)

El archivo notarial comprende registros llevados por el notario, incluyendo escrituras públicas, testamentos, actas de transferencia de bienes muebles y otros documentos no contenciosos, tanto en papel como en formato digital. La ley (art. 81 del D. L 1049) permite registros informáticos, pero las reglas para instrumentos virtuales aún no están desarrolladas. Actualmente, solo los registros de protestos pueden ser digitales. También se permite llevar índices alfabéticos y cronológicos en formato electrónico, siempre que se cumpla con la legislación vigente (art. 91 del D. L 1049).

2.3.20. SEGURIDAD JURÍDICA

La seguridad jurídica es la cualidad del ordenamiento que brinda certeza y confianza a los ciudadanos sobre lo que es y será el Derecho. Según Fernández y Sainz (1989), esta se traduce en un clima de confianza basado en la previsibilidad razonable, condición fundamental de los Estados de Derecho. Además de conocer las normas vigentes, la seguridad jurídica implica estabilidad en el ordenamiento. La Constitución Española (artículo 9. 3) garantiza la seguridad jurídica junto a principios como la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, y la prohibición de la arbitrariedad, que en conjunto promueven justicia, igualdad y libertad en el orden jurídico, como establece el Tribunal Constitucional. No obstante, este principio no es absoluto, ya que su rigidez podría evitar que el ordenamiento responda a la sociedad cambiante. La seguridad implica la protección de derechos y deberes contra quienes intenten alterarlos, permitiendo la restauración del orden si es violado. Cuando la protección es insuficiente, se genera inseguridad. La certeza proporcionada por la seguridad jurídica es esencial para planificar la vida jurídica de las personas y desarrollar actividades con confianza en el mantenimiento del orden.

a. Definición

El Estado, al ejercer su poder, tiene la obligación de garantizar esta seguridad, estableciendo normas claras y velando por su cumplimiento. Así, brinda al individuo la certeza

de que su persona, bienes y derechos no serán violentados; o, si llegara a ocurrir, serán protegidos y reparados. En esencia, garantiza que cualquier cambio en la situación jurídica de una persona se realizará solo mediante procedimientos legales y establecidos previamente. (Sandoval y Silva, 2023)

b. Principio de Seguridad Jurídica

El principio de seguridad jurídica es fundamental en la protección estatal, vinculado al *ius gentium* y concebido por la razón humana como un consenso jurídico evidente. Inicialmente confundido con el derecho natural por jurisconsultos como Gayo y Paulo, Ulpiano lo distinguió, influenciando a juristas como Justiniano y Tomás de Aquino. La Escuela Salmantina del siglo XVI, con Vitoria, Soto y Cano, y luego Francisco Suárez, también separaron claramente ambos derechos. Esta distinción fue adoptada por pensadores modernos como Grocio, Pufendorf y Wolff. (Sanchez, 2016)

El principio de la seguridad jurídica y los derechos humanos coinciden en su aplicación universal, compartida por todos. Esta intersección se remonta al derecho natural original y se refleja en leyes como las del Digesto. Aunque no se confunden, ambos conceptos son fundamentales y están arraigados en la costumbre de los pueblos.

La costumbre y las formalidades jurídicas refuerzan el principio de seguridad jurídica, fundamental en el *ius gentium*. Este principio cobra vida en un Estado donde los hombres son libres, estableciendo un orden social justo que estabiliza la libertad humana. Las formalidades jurídicas no se oponen al contenido, sino que lo complementan, proporcionando una forma adecuada que refleja la sustancia del contenido jurídico. Materia y forma jurídica son inseparables; improvisar formas inadecuadas es una impropiedad. El debido proceso garantiza la seguridad jurídica, asegurando que cada individuo reciba justicia a través de procedimientos debidos. El derecho de petición formaliza las pretensiones jurídicas, adaptándolas a la naturaleza de las solicitudes. En el pensamiento de Hooker, un pilar de la seguridad jurídica

es que las autoridades solo pueden actuar dentro de lo permitido legalmente, mientras que los particulares pueden hacer lo que no esté prohibido, siendo creativos dentro del Estado de Derecho. (Andrés, 2019)

c. La Seguridad del Tráfico Jurídico

La seguridad del tráfico jurídico como bien jurídico en las falsedades documentales es una idea ampliamente aceptada en la doctrina penal, y representa una evolución del concepto de fe pública. Esta visión deja atrás las connotaciones psicológicas y morales asociadas al derecho a la verdad, enfocándose en la objetividad del bien jurídico. Se propone que la seguridad jurídica es un prerequisite de la fe pública, ya que, sin seguridad en las transferencias, no podría haber confianza pública. Así, el Código Penal protege el interés social en la seguridad de las relaciones jurídicas contra la falsificación de documentos de confianza pública. (Sanchez, 2016)

d. Definición de Seguridad Jurídica Notarial

La calidad de seguridad y firmeza en el documento notarial es crucial para el Derecho Notarial, centrada en la perfección jurídica que el notario garantiza. Esto implica un minucioso análisis de competencia, juicios de capacidad e identidad, y un proceso formal que persigue la seguridad jurídica. Según Aviles (2022), esta seguridad proviene también de la responsabilidad del notario respecto a la precisión de su labor. La seguridad jurídica es fundamental, brindando tranquilidad a los otorgantes, especialmente en la transferencia de bienes inmuebles, complementada por la función registral. El Derecho Notarial confiere certeza y seguridad jurídica a los actos en el instrumento público gracias a la fe pública que ostenta el notario, a quien otorga esta investidura el Estado Peruano. El protocolo notarial se considera esencial por sus beneficios en términos de seguridad jurídica, eficacia y fe pública.

e. Relación del Derecho Notarial y la Seguridad Jurídica

El derecho notarial está estrechamente vinculado con varias instituciones estatales,

principalmente con los Registros Públicos. Estos registros facilitan la inscripción y gestión de actos sobre bienes muebles e inmuebles. Además, el Reniec interviene en la acreditación del estado civil y la existencia legal de personas jurídicas, garantizando así la seguridad jurídica. (Vega, 2010)

f. El Protocolo como Garantía de Seguridad Notarial

El minutario era un cuaderno de bolsillo utilizado por los notarios para redactar apuntes rápidos cuando eran requeridos. Aunque no tenía valor legal, este documento inicial se firmaba por las partes para evitar arrepentimientos. A partir del minutario, el notario elaboraba una carta para el interesado y una nota para el libro de notas, precursor del protocolo. En España, la Pragmática de Alcalá de 1503, emitida por la Reina Isabel, fue un referente en la legislación notarial. Este proceso buscaba materializar la prueba al registrar gráficamente la voluntad en un objeto físico, creando un documento perpetuo llamado PROTOCOLO. (Andrés, 2019)

g. Ventajas de la Seguridad Jurídica en un Protocolo Notarial

La seguridad jurídica garantiza certeza y protección legal contra terceros de mala fe, amparados por el estado constitucional de derecho. Este principio, implícitamente en la Constitución, busca asegurar confianza en la actuación justa y legal de los poderes públicos y la sociedad, promoviendo un entorno de legalidad. (Vega, 2010)

h. Análisis Jurídico Doctrinal de la Certeza y Seguridad Jurídica en el Instrumento Público

El Derecho Notarial se centra en proporcionar certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos registrados en instrumentos públicos, basándose en la fe pública que confiere el notario. Esta seguridad es fundamental en temas relacionados con derechos reales, bienes inmuebles y negocios jurídicos. El notario juega un papel crucial al garantizar que estos actos jurídicos carezcan de vicios de nulidad, lo que logra mediante asesoría previa a las partes sobre

los efectos legales de los contratos, la calificación de los mismos, y la legalización de los actos conforme al marco legal vigente. Así, el negocio jurídico nace con una presunción de legalidad. (Salomón, 2006)

Además, el notario, junto con los registros, actúa como guardián de la fe pública y garante de la seguridad jurídica. En una sociedad moderna, la seguridad jurídica ha dejado de ser solo un principio doctrinal para convertirse en un elemento clave para el desarrollo social, estrechamente ligado al Estado de Derecho. Un instrumento público correctamente elaborado y con fe pública es oponible erga omnes, contribuyendo al mantenimiento del orden social, un objetivo esencial del Estado. (Avendaño, 2008)

h.1. La seguridad jurídica siempre ha existido, lo que pasa es que hoy está de moda. La que, si no paso de moda, es la escritura publica

La Seguridad Jurídica no se menciona explícitamente en la Constitución, pero sí se aborda en las sentencias del Tribunal Constitucional. En los últimos tiempos, el término Seguridad Jurídica ha sido recurrente entre periodistas, inversionistas, economistas y abogados, convirtiéndose en un tema relevante. Existen dos sentencias del Tribunal Constitucional que son ampliamente mencionadas en el ámbito académico, ambas relacionadas con el documento válido para inscripciones en el Registro de Predios, anteriormente conocido como Registro de la Propiedad Inmueble. La Ley 27755 creó el Registro de Predios, fusionando el Registro de la Propiedad Inmueble y el Predial Urbano, estableciendo que las inscripciones se realicen mediante Escritura Pública o Formulario Registral legalizado por un Notario. Esto llevó a que los Notarios presentaran dos acciones de inconstitucionalidad contra dicha ley, las cuales fueron desestimadas. Sin embargo, el debate se extiende más allá de la acción de inconstitucionalidad, diferenciándose en el tratamiento del Tribunal Constitucional hacia la Seguridad Jurídica y la discusión sobre Formularios Registrales. (Rivera, 2012)

h.2. La seguridad jurídica desde las sentencias del tribunal constitucional y la doctrina

El Tribunal Constitucional ha afirmado que la seguridad jurídica es un principio intrínseco al ordenamiento jurídico que no requiere una regulación explícita, ya que está presente desde la Constitución hasta las normas menores. Este tribunal ha asegurado que, aunque no exista una normativa específica, no se debe permitir que ello genere un vacío jurídico. Ha determinado también que el principio de seguridad jurídica tiene un rango constitucional y puede ser alegado en casos de constitucionalidad de leyes. (Rivera, 2012).

En consonancia, el Tribunal Constitucional Español ha señalado que la seguridad jurídica implica una expectativa razonable de los ciudadanos sobre cómo debe actuar el poder estatal en aplicación de la ley. Esto introduce la noción de predictibilidad, especialmente relevante en el Derecho Administrativo, donde se espera que el Estado actúe de manera coherente y transparente, permitiendo a los usuarios conocer de antemano las condiciones de sus interacciones con dependencias estatales. De esta manera, se sostiene que el Derecho Administrativo representa un ejemplo clave de seguridad jurídica. (Pasco, 2020)

Además, se explora el vínculo entre la seguridad jurídica y el derecho de propiedad. Según el tribunal, para el pleno ejercicio del derecho de propiedad, es fundamental poder oponer esta titularidad ante terceros, lo cual se facilita a través de garantías estatales que institucionalicen dicho derecho. Este planteamiento genera interrogantes sobre si instrumentos como los formularios registrales cumplen con la labor de establecer tales garantías.

Finalmente, autores como Rubio (2009) sostienen que la esencia de la seguridad jurídica radica en la previsibilidad de las acciones tanto del Estado como de los individuos, conforme a lo que dictamina el Derecho, lo cual permite una organización legalmente coherente de la vida personal y social.

h.3. Los grados de la seguridad jurídica

El texto discute tres niveles de seguridad jurídica, cada uno con diferentes implicaciones. El primer nivel describe un régimen dictatorial en el que el gobernante decide arbitrariamente sin restricciones legales ni riesgos previsibles, ya que nadie posee derechos oponibles. Aunque paradójicamente hay una especie de "seguridad" debido a la predecibilidad de las acciones del dictador, la inseguridad resulta absoluta porque se basa únicamente en la voluntad cambiante del líder. (Sandoval y Silva, 2023)

El segundo nivel mejora la situación al permitir predecir el contenido concreto de las decisiones futuras. Aquí, las decisiones se adoptan conforme al esquema constitucional y bajo directrices claras. A este nivel, se conoce quién tomará las decisiones, cuándo y posiblemente el contenido de las mismas, lo que proporciona una mayor certeza jurídica.

El tercer nivel es aún más exigente y busca no solo predecir los aspectos formales de las decisiones jurídicas (quién, cómo y qué), sino también garantizar que estas sean razonables, legítimas y justas. Este nivel incluye una aspiración a la justicia incipiente, donde las acciones legales se alinean con los principios de justicia. Se busca un orden jurídico que no solo sea predecible y estable, sino también respetuoso de los derechos humanos básicos, proporcionando un resultado básicamente justo. Actualmente, el término "seguridad jurídica" se asocia comúnmente con este tercer nivel. (Andrés, 2019)

h.4. Naturaleza de la seguridad

La naturaleza de la seguridad jurídica radica en su capacidad para proporcionar un entorno estable y confiable donde las normas sean conocidas y aplicadas consistentemente. Esto implica que las leyes deben ser formuladas de manera clara y precisa, evitando ambigüedades que puedan generar interpretaciones contradictorias. Además, la seguridad jurídica implica que las decisiones judiciales y administrativas sean predecibles y basadas en

criterios objetivos, evitando la arbitrariedad. (Andrés, 2019)

h.5. Elementos de la seguridad jurídica

- **Certeza Jurídica:** Este elemento asegura que las normas sean claras y comprensibles para todos los ciudadanos. La certeza jurídica permite que las personas entiendan sus derechos y obligaciones, lo que contribuye a la confianza en el sistema legal.
- **Eficacia del Derecho:** La seguridad jurídica requiere que las normas no solo existan en papel, sino que sean aplicadas de manera efectiva por los órganos del Estado. Esto incluye la capacidad del sistema judicial para hacer cumplir las leyes y resolver disputas de manera justa y rápida.
- **Ausencia de Arbitrariedad:** Las decisiones de los órganos del Estado deben ser razonables y basadas en el derecho. La ausencia de arbitrariedad asegura que las autoridades no actúen de manera caprichosa o injusta, lo que protege a los ciudadanos contra abusos de poder.

2.3.21. PRINCIPALES PROBLEMAS DERIVADOS DE LA FALTA DE PROTOCOLIZACIÓN DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ

La falta de protocolización en la compraventa de bienes inmuebles en Perú genera varios problemas significativos que afectan tanto a los compradores como a los vendedores. A continuación, se presenta un análisis profundo basado en autores peruanos reales:

a. Tráfico Ilícito Inmobiliario

El tráfico ilícito inmobiliario es uno de los problemas más graves derivado de la falta de protocolización. Según Román (2021) la ausencia de registros oficiales facilita la compra y venta de propiedades sin control, lo que puede llevar a la evasión de impuestos y la financiación de actividades ilícitas. La falta de transparencia en las transacciones inmobiliarias permite que personas con intenciones maliciosas se aprovechen del sistema, generando un

mercado negro que perjudica tanto a la economía como a la seguridad pública.

b. Concurrencia de Acreedores y Venta Múltiple

La concurrencia de acreedores y la venta múltiple son problemas comunes en el mercado inmobiliario peruano. Rios y Leyva (2021), señalan que la falta de protocolización adecuada de las transmisiones de propiedad puede llevar a situaciones en las que varios compradores adquieren el mismo bien. Esto genera conflictos legales y dificulta la protección de los derechos de los compradores de buena fe. La normativa peruana establece que el acreedor de buena fe cuya transferencia se haya realizado mediante escritura pública y cuyo título haya sido previamente inscrito en los registros públicos tiene preferencia, dejando al primer acreedor desamparado.

c. Tercería

La tercería es otro problema derivado de la falta de protocolización. Según Román (2021), la ausencia de registros oficiales puede llevar a situaciones en las que terceros reclaman derechos sobre un bien inmueble, complicando y prolongando los procesos judiciales para resolver estas disputas. La tercería puede surgir cuando existen deudas o gravámenes sobre la propiedad que no han sido debidamente registrados, lo que genera incertidumbre y riesgos para los compradores.

2.3.22. LEGISLACIÓN COMPARADA

a. Chile

En Chile, la protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad es un proceso fundamental para garantizar la seguridad jurídica. Según la normativa chilena, la transferencia de propiedad de un bien inmueble solo se considera completa una vez que se ha realizado la protocolización correspondiente. Este proceso asegura

que todas las partes involucradas en la transacción puedan verificar la titularidad y cualquier gravamen existente sobre la propiedad. Autores como Otárola, (2022) han destacado que la importancia de este proceso para evitar fraudes y litigios, ya que proporciona transparencia y certeza sobre la legalidad de las transacciones.

La protocolización obliga a formalizar las transacciones mediante escritura pública, lo que también implica la intervención de un notario, quien verifica la autenticidad de los documentos y la capacidad legal de las partes. Esta doble capa de verificación – la notarial y la registral – ofrece una protección adicional para los involucrados, reforzando la confianza en el mercado inmobiliario. Además, el sistema registral chileno facilita el acceso público a la información sobre las propiedades, lo que contribuye a un mercado más transparente y equitativo.

b. Colombia

La protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles está diseñada para garantizar la seguridad jurídica y proteger tanto a compradores como a vendedores. El registro de la propiedad es un paso crucial que asegura la publicidad de las transacciones y facilita la verificación de la titularidad. Según Echandía (1966) en esta práctica ayuda a evitar conflictos y disputas legales, ya que establece un récord claro y oficial de los derechos de propiedad.

La legislación colombiana requiere que todas las transacciones inmobiliarias se formalicen mediante escritura pública ante un notario, quien certifica la autenticidad del acuerdo. Posteriormente, esta escritura debe registrarse en el Registro de Instrumentos Públicos, donde se verifica su legalidad y se publica para consulta pública.

c. México

La protocolización obligatoria y el registro de compraventas inmobiliarias son

esenciales para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles. La Ley Hipotecaria y el Código Civil Federal establecen que todas las transferencias de propiedad deben formalizarse mediante escritura pública ante un notario y posteriormente inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Galindo, ha señalado que este proceso protege a todas las partes involucradas al proporcionar una prueba clara y pública de la titularidad y de cualquier gravamen o limitación.

Además, la protocolización proporciona una herramienta eficaz para la resolución de conflictos, ya que la información registrada es considerada prueba plena ante los tribunales.

d. España

La protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles es un pilar fundamental para la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario. La Ley Hipotecaria y el Código Civil establecen que todas las transacciones de bienes inmuebles deben formalizarse mediante escritura pública y posteriormente inscribirse en el Registro de la Propiedad. Pau (2005), destaca que este sistema proporciona una alta seguridad jurídica al garantizar que las transacciones sean transparentes y que los derechos de propiedad estén claramente definidos y protegidos.

La intervención notarial asegura que las partes comprendan plenamente el alcance de sus acuerdos y que estos cumplan con todas las normativas legales. La inscripción registral, por su parte, hace pública la información sobre la titularidad y cualquier carga o gravamen, lo que permite a terceros conocer el estado legal de los inmuebles antes de realizar cualquier transacción. Este doble control, notarial y registral, minimiza el riesgo de fraudes y conflictos, y contribuye a la estabilidad y confianza en el mercado inmobiliario español.

e. Suiza

La protocolización obligatoria y el registro de compraventas de bienes inmuebles son

esenciales para asegurar la certeza y seguridad jurídica. El Código Civil Suizo y la Ordenanza sobre el Registro de la Propiedad establecen que todas las transacciones de bienes inmuebles deben protocolizarse adecuadamente. Hans (2023) enfatiza que este sistema es crucial para proteger los derechos de los propietarios y garantizar la transparencia en el mercado inmobiliario.

La intervención notarial en Suiza no solo asegura que los documentos sean auténticos, sino que también garantiza que las partes comprendan plenamente los términos del acuerdo. Este nivel de transparencia y certeza legal reduce significativamente el riesgo de fraudes y disputas legales, asegurando que todas las transacciones inmobiliarias se realicen de manera justa y segura.

f. Alemania

La protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles es fundamental para la seguridad jurídica. El BGB y el GBO establecen que todas las transacciones deben formalizarse mediante escritura pública y registrarse en el Grundbuch (Registro de la Propiedad). Becker (2024) subraya que este sistema proporciona una base sólida para la seguridad jurídica al garantizar que todas las transacciones sean transparentes y verificables.

g. Australia

El sistema de títulos Torrens es un pilar fundamental para la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles. Este sistema, regulado por el Real Property Act 1900 en Nueva Gales del Sur y similar en otros estados, asegura que todas las transacciones se protocolicen, proporcionando una clara y verificable cadena de titularidad para garantizar que las transacciones inmobiliarias sean transparentes y seguras.

2.3.23. SISTEMAS CONTEMPORANEOS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD

Villanueva (2014) afirmó lo siguiente:

En el derecho occidental contemporáneo existen dos grandes sistemas de transferencia

de propiedad, a saber: el sistema de la unidad del contrato y el sistema de la separación del contrato. El primer sistema se caracteriza por exigir la celebración de un solo negocio jurídico en el cual reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad. El segundo sistema, en cambio, se caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y el adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad. (p. 58).

a. Sistema transmitivo de la causa única

Este sistema permite que solo el contrato sea la fuente de la traslación de la propiedad. No se requiere de un modo. Pues, solo basta con el consentimiento de las partes. Y ese contrato permite que se produzcan efectos obligatorios. (Villanueva, 2014).

Sin embargo, este sistema gracias a la autonomía privada, permite que, dentro de él, encontremos al siguiente sub sistema:

- Sistema consensual o espiritualista

La gestación de la idea del consensualismo, por el cual la manifestación de voluntad enajenatoria es suficiente para transmutar el derecho de propiedad, es atribuible al genio de Hugo Grocio, quien lo infirió de la vinculación del hombre a sus promesas como uno de los elementos cruciales del derecho natural. Auge citado por Feenstra (1975), escribió que:

El consensualismo tuvo una incipiente aparición progresiva en el derecho canónico, pero será la escuela del derecho natural y de gentes la que genere esa metamorfosis de aquella máxima moral al derecho, y Grotius, en un principio, se mostró dubitativo. No es sino en la *De iure belli ac pacis* que recién mostró una postura firme sobre la oposición clara entre *contractus* y la *promissa*, que serviría para rechazar las reglas romanas, consideránsele, en la posteridad, con el precursor determinante del

consensualismo moderno que quedará instaurado en el Código de Napoleón, gracias a la complicidad de Pothier, de quien se sabe que revisó al autor. (p. 619).

Según los Trujillo (2024), la convención es el procedimiento más ordinario de adquisición del derecho de propiedad por transmisión entre vivos, la voluntad de las partes desempeña un papel esencial, pues como es todopoderosa para crear obligaciones también lo es para crear derechos reales sin ninguna formalidad ni tradición. El contrato, entonces, pasa a detentar efectos reales; en buena cuenta “por el exclusivo cabio de consentimientos se transmite la propiedad”, de manera que el adquiriente ya no es mero acreedor de la transmisión de propiedad, más bien ya es propietario. (pp. 323-331).

La postura de los Mezaud nosotros la interpretamos en que radica fundamentalmente en el reconocimiento del poder de la voluntad de las partes para generar efectos reales inmediatos, sin necesidad de formalidades adicionales como la tradición (entrega) o la inscripción. Sin embargo, tiene un error en la opacidad del dominio. Si la propiedad se transfiere en el momento en que las partes firman un documento privado (o solo se ponen de acuerdo verbalmente), nadie más tiene forma de saber que el vendedor ha dejado de ser propietario y que el comprador ha adquirido el derecho. Tengamos un ejemplo: Si el vendedor (A) le vende a un comprador (B) por simple consentimiento, y luego le vende el mismo bien a un segundo comprador (C) que inscribe el bien o toma posesión. El sistema consensual puro no resuelve bien este conflicto, pues B es propietario desde el acuerdo, pero C confió en la apariencia o en el registro.

Otro punto en contra de este sistema, que por cierto fue instaurado en Francia (según el artículo 1138 de su C.C.), fue considerar que la obligación de entregar se presume ejecutada por el solo consentimiento, transformando la obligación en transferencia. Entonces, el error es haber transformado una ficción (la entrega se presume) en un principio de derecho real (el consentimiento transfiere), lo que desnaturaliza la diferencia entre un derecho personal

(obligación) y un derecho real (propiedad).

b. Sistema Transmisivo de la Doble Causa

Según Villanueva (2014), la transferencia de propiedad no se perfecciona solo con el contrato, sino que exige un mecanismo de publicidad social (un "signo de reconocibilidad") para ser considerada válida y oponible a toda la colectividad. Los sistemas jurídicos que adoptan la doble causa (o "Título y Modo") sostienen que el acuerdo de voluntades únicamente genera la obligación (el Acto de Obligación o Título), que es la causa remota, como sucede en un contrato de compraventa, constituyendo un mero derecho personal. Para que se genere el efecto real; es decir, para que el derecho de propiedad efectivamente abandone el patrimonio del transmitente e ingrese al del adquirente, se requiere un segundo acto, formal y esencial, denominado Acto de Disposición o Modo (la causa próxima), el cual típicamente se materializa a través de la tradición o entrega.

La tesis de los Mazeaud (Consensualismo Puro) parte de la premisa de la soberanía de la voluntad, afirmando que el contrato es todopoderoso para crear y transferir derechos reales de manera instantánea, sin requerir una formalidad externa. En este modelo, el mero acuerdo transforma inmediatamente al comprador en propietario, fusionando el título (el contrato) y el modo (la transferencia) en un acto único. Esto prioriza la velocidad y la autonomía contractual, aunque a costa de la publicidad y la seguridad jurídica, pues el cambio de dominio ocurre de forma privada e invisible a la sociedad.

Por el contrario, Villanueva (al describir al sistema de Doble Causa o Título y Modo) sostiene que la transferencia de propiedad es un proceso de doble etapa diseñado para proteger a terceros. El contrato es solo el título o causa remota, que únicamente crea la obligación de transferir. La propiedad solo se transfiere efectivamente a través de un acto de disposición (el modo), como la tradición o el registro, que funciona como el signo público necesario para

notificar a la colectividad del cambio de dominio. Este sistema prioriza la seguridad del tráfico y la fe pública por encima de la autonomía de la voluntad, asegurando que el adquirente solo obtenga el derecho real una vez que el cambio de titularidad ha sido debidamente exteriorizado.

Dentro del presente sistema, tenemos los siguientes subsistemas:

Sistema Real o de Tradición o Sistema de la unión del título y el modo

Trujillo (2024) afirmó lo siguiente:

El contrato enajenatorio viene a ser el título, en el cual descansa la mera posibilidad de transferencia, mientras que el modo representará la efectividad de la transferencia. Es importante aclarar que el modo sin la causa tampoco goza de aptitud traslaticia, así, pues, la traditio sin el título no será más que el traspaso posesorio sin dominio. La transferencia de la propiedad solo es posible de la necesaria confluencia del título más el modo, la falta de uno de ellos rompe la línea del traspaso dominical. De esta manera, si hay título, pero falta el modo, no habrá más que una relación obligatoria de exigir la traditio de la cosa; si concurre el modo y falta el título, se habrá generado la posesión no dominical-nuda traditio. (p. 134).

La teoría del título y modo es la construcción científica desde la vertiente causalista de la traditio romana que significó la descomposición de sus requisitos en dos conceptos distintos: “la iusta causa sobre el que descansa el animus y la transmisión posesoria que expresa el corpus, que en la jurisprudencia romana no eran sino requisitos de la traditio como un acto único de adquisición.” (Cuenca, 1996, p. 225).

Según Villanueva (2014) el sistema de transferencia de propiedad conocido como Título y Modo (o Doble Causa) es el modelo legal reconocido en el Derecho Peruano específicamente para los bienes muebles (Art. 947 del Código Civil). Este modelo no es exclusivo, sino que es adoptado por varias naciones para sus sistemas de transferencia de dominio. Entre los países que acogen este esquema se encuentran: España (Artículos 609 y

1095 de su C.C.) y Argentina (Artículos 577, 2524, 2601 y 2609 de su C.C.). Además, este sistema es aplicado para la transmisión de bienes en países como Cuba (Art. 178 de su C.C.), Chile (Artículos 670 y 684 de su C.C.), y Ecuador (Artículos 740 y 754 de su Código Civil).

- Sistema Registral Constitutivo no Convalidante

Para Villanueva (2014) en este modelo de registro, la inscripción no tiene la capacidad de sanar o validar defectos estructurales o causales que pueda tener el contrato o acto jurídico que le dio origen. En términos sencillos, si el acuerdo o contrato inicial (la causa) es inválido, el acto de registro también será ineficaz y no podrá convalidarlo. Por lo tanto, el registro opera de manera declarativa y no constitutiva ni convalídate. Este sistema es adoptado por la legislación brasileña (Art. 676 de su Código Civil) únicamente para la transferencia de bienes inmuebles.

- Sistema de la separación del contrato

Según Villanueva (2014) el Sistema de Separación del Contrato surgió de una revisión crítica a la teoría del Título y Modo en la Alemania del siglo XIX, estableciendo un postulado de separación absoluta en la transferencia de propiedad. Bajo el Código Civil Alemán (BGB), este sistema exige la concurrencia de dos negocios jurídicos distintos: el Negocio Obligatorio (o Título), que meramente crea vínculos personales que fundamentan la transferencia, y el Negocio de Disposición (o Modo), que es el acto que efectivamente genera el cambio de dominio. Para inmuebles, este Modo requiere la inscripción registral (siendo constitutivo); para muebles, requiere la entrega. Además, resaltó que la característica definitoria de este modelo es la abstracción, lo que implica que la validez del Negocio de Disposición es independiente de la validez del Negocio Obligatorio. Esto significa que, incluso si el contrato inicial (la causa) es inválido, el acto de registro mantiene su eficacia estructural, generando un efecto de convalidación del vicio causal que asegura la propiedad del adquirente. Por esta razón, se le conoce como Sistema Registral Constitutivo Convalídate, adoptado por sistemas como el

alemán (Art. 873 BGB), el suizo y el Sistema Torrens australiano, priorizando la estabilidad del dominio y la fe pública por encima de los defectos internos del contrato base.

2.3.24. EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO PERUANO

a. El Consensualismo Vigente y sus Razones a Favor.

El artículo 949 del Código Civil peruano adopta esta óptica al centrarse en el concepto de "consentimiento" para definir el mecanismo de traspaso de bienes inmuebles, el cual es explícito en que “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Interpretando este artículo, Trujillo (2024) anota “salvo la donación no existe disposición que exija formalidad alguna para el perfeccionamiento y validez de un negocio jurídico de enajenación inmobiliaria, lo que equivale a la libertad de forma, hasta la oralidad, obviamente siempre que el acuerdo revista seriedad” (p. 343).

A lo que nosotros nos preguntamos, ¿Cuándo una compraventa verbal ha sido dotada de seriedad? Es un sistema incoherente, en donde ni siquiera pueden establecerse cláusulas dentro de él, en donde en un momento pueden tener sus términos, pero como ni siquiera es probado, ni archivado, mucho menos resguardado (por carecer de evidencias), más adelante en futuras disputas, cualquiera de los intervinientes puede negarse con las características del inmueble, excusarse, por el hecho de que carece de prueba documental, la cual convierte la palabra de uno contra la palabra del otro, haciendo imposible determinar la versión "seria" o veraz del contrato. La ausencia de documento privado autenticado o, escritura pública (en el mejor de los casos, que es lo que tanto aspiramos) significa que el contrato existe solo en el fuero interno de las partes. Judicialmente, probar la existencia y los términos exactos de ese acuerdo es extremadamente difícil, si no imposible. ¿Cómo puede un juez obligar a una parte a cumplir un término (como el pago del precio restante o la entrega de un bien en ciertas condiciones) si la única evidencia de ese término es el testimonio verbal, fácilmente refutable?

La intención del legislador al emplear esta terminología fue deliberada: evitar cualquier ambigüedad con la estructura clásica de las obligaciones y, en su lugar, enfatizar el momento de la manifestación de la voluntad contractual como el punto exacto en el que el dominio de la propiedad se traslada. Vemos que la estrategia fundamental residió en el tecnicismo de reemplazar el vocablo "obligación" por "consentimiento". Esta modificación, al reconocer que la transmisión de la propiedad se consuma con la mera confluencia de voluntades de los contratantes (un principio ya analizado anteriormente), sitúa la propuesta en perfecta consonancia con la esencia consensual del modelo. Bajo este esquema, el consentimiento se erige como el acto jurídico generador de la transferencia del derecho real.

Además, esta disposición fue valorada como un instrumento que agiliza el proceso de transferencia. Esto se debe a que no requiere la realización de actos físicos (como la *traditio* o entrega física) ni de formalidades externas (como la inscripción registral, o la exigencia *ad solemnitatem* para su validez) para que el traspaso se concrete de manera efectiva entre las partes. Para los partidarios de esta postura, la simple aquiescencia mutua es suficiente. Ellos mantienen que la propiedad se transfiere automáticamente por el mero consentimiento expresado en el compromiso de enajenar.

Según Trujillo (2024), respecto a los bienes inmuebles rige el sistema francés o sistema espiritualista bajo la fórmula solo consensus obligat, lo que sintetiza que la adquisición se produce extra registralmente siendo autosuficiente la configuración de la relación obligatoria, el consentimiento de las partes per se traslada el inmueble hacia la esfera patrimonial del adquirente. (pp. 210-212).

Según Trujillo (2024), sobre las disonancias de la naturaleza del sistema de transferencia: Algunos, como el caso de De la Puente cuya postura es que el sistema adoptado era la de título y modo, siendo los contratos traslativos como la venta el título y el modo estaría representado por el propio artículo 949, o la tesis de Bigio Chrem quien entiende

que la compraventa es título y modo a su vez; en cambio, Osterling Parodi, Avendaño Valdez y Castillo Freyre admiten la tesis consensualista que en buena cuenta es lo mismo que el contrato con efectos reales que asume Forno Flores. Por su parte, Torres Méndez efectuó un constructo particular por el cual el artículo 1529 que regula la compraventa es una excepción obligatoria al carácter consensual del artículo 949; finalmente, el profesor Fernández Cruz tampoco discute el carácter consensual de la transferencia inmobiliaria, sin embargo, su tesis es más holística puesto que esboza tres pilares que deben sostenerlo, resumido en optimización de la circulación, minimización de los costes de transacción y la supresión de las adquisiciones a non domino mediante la publicidad registral. (pp. 789-804).

La coexistencia de estas cinco interpretaciones distintas subraya la ambigüedad del texto legal y la debilidad teórica del consensualismo puro. Si el artículo 949 fuera tan claro como proponen sus defensores (Osterling, Avendaño), no habría necesidad de tesis complejas como la de Título y Modo o la de la Excepción Obligatoria. El debate mismo es la primera fisura en la supuesta solidez del sistema consensualista, la cual igual nos lleva a la debilidad probatoria. En donde un vendedor puede transferir el bien por simple consentimiento y luego negar el acuerdo o, peor aún, venderlo formalmente a un tercero de buena fe. El consensualismo incentiva el fraude al no dejar un rastro formal inmediatamente verificable. La postura de Fernández Cruz es, irónicamente, la derrota más elegante del consensualismo puro. Aunque "admite" el consensualismo, lo condiciona a pilares que no son el consentimiento. La Tesis Holística de Fernández Cruz dice: que la transferencia: es igual al consentimiento sumado con la optimización de la circulación, la minimización de costes y la SUPRESIÓN DE LA ADQUISICIÓN A NON DOMINO. Nos damos cuenta que el sistema peruano no es un sistema consensualista puro, sino un sistema de título (el contrato) que, en las relaciones internas, se *presume* transmisorio.

Y volvemos a repetir que es un sistema incoherente porque privilegia una intención fugaz (el consentimiento) sobre la seguridad permanente (la prueba y el resguardo). La seriedad del acto de transferencia de un inmueble no puede depender de la palabra, sino de la prueba documental fehaciente. La compraventa verbal carece de la fuerza probatoria necesaria para sobrevivir a la mala fe y a las controversias, dejando a las partes en un estado de total inseguridad jurídica.

b. Intentos de Reforma del Código Civil y el Problema de la Informalidad

La última comisión de reforma data de 2016, encargada de revisar y proponer mejoras al Código Civil, constituido por la Resolución Ministerial N.º 300-2016-JUS del 17 de octubre de 2016, comisión presidida por el profesor Gastón Fernández Cruz, que mantiene el sistema consensual, pero en el artículo 949 proyecta sustituir “obligación” por el “consentimiento” de las partes, es decir, mantiene con mayor ahínco el sistema consensual, así la fórmula legal propuesta es: “El consentimiento libremente manifestado transfiere la propiedad de un bien inmueble determinado, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. (Minjus, Grupo de Trabajo Revisión y Mejoras al Código Civil, 2020, p. 75).

Mucho se habla de que la informalidad es consecuencia del consensualismo. Está arraigado a la idiosincrasia de nuestro pueblo y es un reflejo de la vida diaria. (Castillo, 2007), el dispositivo legal más conveniente es aquel que refleja la realidad económica y social, la cual viene de un criterio político social, en donde la mayor fuente del Derecho es la costumbre. (Fernández, 1994).

Resulta necesario hacer mención a la migración y a la demografía que se vive en otras regiones de nuestro país, en donde informalidad es parte de la brecha económica y las deficiencias del interés estatal en políticas de vivienda. Según Dubé (2015) durante la segunda mitad del siglo pasado, Lima, la árida capital costera, experimentó una tremenda explosión demográfica a medida que multitudes de personas migraban desde todos los rincones del país

en busca de una vida mejor. Las cifras reflejan la magnitud de este cambio: si en 1950 la ciudad albergaba menos de un millón de personas, para el año 2000, esta cantidad se había inflado drásticamente a 7.4 millones, y hoy en día, la población supera los 9 millones, constituyendo casi la tercera parte de todos los habitantes del Perú, según la División de Población de las Naciones Unidas. Los motores de esta migración interna fueron variados, aunque la principal razón se encuentra en las dificultades políticas y económicas que afectaban al campo. Un factor decisivo ocurrió en la década de 1970, cuando la economía rural colapsó tras la fallida reforma agraria impulsada por el dictador militar de izquierda, el general Juan Velasco. Posteriormente, a principios de la década de 1980, la economía fue golpeada de nuevo por una de las peores tragedias climatológicas registradas, el fenómeno de El Niño, que causó terribles inundaciones y el consecuente colapso de la industria pesquera. En ese mismo periodo, la violenta insurgencia iniciada por los rebeldes de izquierda de Sendero Luminoso en las zonas montañosas del sur forzó a un gran número de residentes a huir masivamente hacia Lima para escapar de un sangriento conflicto que costaría cerca de 70,000 vidas. Ante esta ola migratoria, el gobierno de Lima carecía de la preparación necesaria. Sin un lugar formal donde establecerse, los nuevos residentes comenzaron a ocupar terrenos baldíos en la periferia de la ciudad, en ocasiones enfrentándose a la policía. Uno de estos asentamientos informales fue precisamente el que más tarde se desarrollaría como San Juan de Lurigancho, y cuya historia está ligada a líderes comunitarios como Héctor Nicho. (p. 10).

En esa misma línea, de Soto (1989) realizó una reseña en donde advirtió la sobrepoblación de modo informal, entre la década de los cincuenta a los ochenta, los cuales hasta ahora siguen acrecentando, no solo en Lima, sino también en todo el Perú. (p. 17).

Según Trujillo (2024) La ausencia de un imperativo legal que obligue a formalizar las transferencias inmobiliarias promueve directamente la informalidad en el sector. Las propiedades no acceden a los Registros Públicos porque el trámite no es obligatorio, a pesar de

que la formalización implica costos de transacción considerables, como impuestos y gastos notariales. Esta indulgencia legal incluso perjudica a los predios ya inscritos, pues los titulares recurren a la transferencia consensual o a la venta sin escritura pública a menudo con fines fraudulentos para evitar dichos costos. Un problema adicional es que los titulares registrales practican enajenaciones sin realizar las subdivisiones o parcelaciones municipales previas, generando un caos jurídico inmobiliario: el vendedor sigue figurando como dueño registral de la unidad completa, mientras que la realidad muestra que partes del predio ya están ocupadas por adquirentes sin inscripción. En esencia, esta falta de obligatoriedad en la forma legal quebranta gravemente la seguridad jurídica al crear una contradicción insostenible entre la realidad de la posesión y lo que consta en los documentos registrales.

CAPITULO III: METODOLOGÍA

3.1. ENFOQUES

3.1.1. ENFOQUE EPISTEMOLÓGICO

La presente investigación se suscribe, en primer orden, a un enfoque epistemológico formalista-dogmático jurídico, en tanto asume como objeto principal de conocimiento el estudio normativo, conceptual y sistemático del ordenamiento civil peruano (específicamente el Artículo 949 del Código Civil). A través de esta perspectiva, la investigación aborda el Derecho como un sistema normativo coherente, evaluando la validez, estructura y eficacia de la forma en los actos jurídicos de transferencia inmobiliaria en relación con el principio de seguridad jurídica preventiva.

3.1.2. ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN

Esta investigación fue cualitativa según su enfoque, debido a que se pretendió estudiar el fenómeno de estudio mediante técnicas de recolección de datos no numéricos como lo fueron las entrevistas a profundidad dirigidas a actores clave como los notarios y abogados especialistas y fichas de análisis documental para examinar jurisprudencia.

3.2. TIPO DE INVESTIGACION.

3.2.1. BASICA

La metodología empleada fue de tipo básico o fundamental, ya que su propósito principal consistía en generar conocimiento teórico sobre los principios y mecanismos intrínsecos de ciertos fenómenos. Este enfoque no buscaba una aplicación inmediata, sino más bien ampliar la base conceptual en el campo de estudio, analizando variables y relaciones poco exploradas. De esta manera, el trabajo sirve como un fundamento teórico sólido para futuras investigaciones o el desarrollo de nuevas doctrinas

3.2.2. DESCRIPTIVO Y PROPOSITIVO

a. Descriptivo:

Según Hernández (2016) señala que: “El método descriptivo, combina la observación directa con el análisis de informaciones de otros autores busca alcanzar un conocimiento preliminar de la realidad, integrando experiencia empírica con la literatura existente. La observación directa es esencial, ya que permite examinar fenómenos en su entorno natural sin alteraciones del investigador. Este enfoque ofrece datos de primera mano, capturando detalles y matices que podrían no ser detectados en estudios más estructurados. Por otro lado, el análisis de informaciones proporcionadas por otros autores implica una revisión exhaustiva de la literatura existente, situando las propias observaciones del investigador en un contexto más amplio. A través de este método, se logra una comprensión más profunda e integral del fenómeno estudiado. Además, los datos obtenidos se pueden validar mediante el estudio de la literatura previa, mejorando la confiabilidad de los resultados. Asimismo, la revisión literaria permite identificar vacíos de investigación y nuevas oportunidades, guiando el enfoque hacia áreas que podrían contribuir a nuevos conocimientos o resolver discrepancias en el campo.”

El presente trabajo fue de carácter descriptivo ya que detallo la realidad problemática tal como se presentó, tuvo como enfoque identificar, caracterizar y detallar de manera exhaustiva las deficiencias, limitaciones y riesgos del sistema actual de transferencia inmobiliaria en Perú.

b. Propositivo:

Según Hernández (2016) señala que: En ese sentido, el método Propositivo, consiste en el proceso de formular propuestas para modificar, derogar o crear normas jurídicas, subrayando la importancia de una sólida argumentación para demostrar su idoneidad. Este

análisis requiere una comprensión profunda de los elementos involucrados. La formulación de propuestas está estructurada cuidadosamente, comenzando con la identificación de problemas en la normativa vigente, evaluando su efectividad, adecuación a la realidad actual y capacidad para enfrentar desafíos contemporáneos, justificando así la necesidad de un cambio normativo.

El presente trabajo fue propositivo ya que en su objetivo busco formular una solución normativa a la problemática, no se limitó únicamente a diagnosticar y a describir la inseguridad jurídica, sino que fue un paso más allá al proponer una propuesta de reforma legal.

3.3. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

3.3.1. MÉTODOS CIENTÍFICOS

a. Método Inductivo

Según Hernández (2016) es esencial en la investigación cualitativa, avanzando de lo particular a lo general. Inicia con la exploración y observación minuciosa de casos específicos, donde los investigadores recogen datos descriptivos y observacionales. Estos datos son luego descritos y analizados para identificar patrones y relaciones significativas. A partir del análisis detallado, los investigadores derivan conclusiones y teorías generales que explican los fenómenos observados, basándose en evidencia empírica. El método inductivo se aplicó en la investigación porque el estudio partió del análisis de evidencias y criterios particulares como lo fueron las entrevistas, así como de la revisión de casos, con el fin de inferir patrones comunes que afecten a la seguridad jurídica y formular, a partir de ese diagnóstico empírico, una conclusión general que justifica la necesidad de reformar el Artículo 949 del Código Civil e implementar la protocolización notarial obligatoria a nivel nacional.

3.3.2. MÉTODOS JURÍDICOS:

a. Método Dogmático Jurídico

Según Hernández (2016) se distingue por su enfoque sistematizado y riguroso en el análisis de la legislación y la doctrina jurídica. Se centra en el análisis detallado de las normas vigentes, interpretando su alcance para detectar lagunas y contradicciones. Este método busca resolver conflictos legales mediante la interpretación y aplicación de normas, ofreciendo soluciones críticas y argumentadas. Además, permite proponer alternativas normativas, ya sea modificando, derogando o creando nuevas disposiciones legales que subsanen los problemas identificados, en la práctica legal, la dogmática jurídica es un método moderno que no solo tiene relevancia teórica, sino que se aplica directamente a casos reales, evaluando normas de diferentes áreas para encontrar soluciones viables. Su carácter interdisciplinario integra diversas ramas del derecho para abordar problemas de manera completa y eficaz. Los investigadores que emplean este método deben justificar sus propuestas normativas con argumentos bien fundamentados y racionales, lo que requiere un profundo conocimiento de la teoría y la práctica legal.

El Método Dogmático-Jurídico se aplicó en la investigación porque permitió analizar de manera exhaustiva y crítica el marco normativo contenido en el Artículo 949 del Código Civil peruano, así como la realidad según los casos estudiados, evaluando la coherencia interna del ordenamiento y el derecho comparado para construir los fundamentos legales que justifican la propuesta de reforma legislativa.

b. Método Socio Jurídica

La importancia del método socio-jurídico y su enfoque eminentemente inductivo, destacando sus dos pilares fundamentales: la casuística y la jurisprudencia, según Hernández (2016) refiere que este método combina enfoques del derecho y las ciencias sociales para contextualizar y comprender fenómenos jurídicos. La casuística se centra en el análisis de

casos específicos para derivar principios generales, permitiendo entender cómo se aplican las normas jurídicas en la práctica y detectar patrones que puedan influir en las futuras interpretaciones legales y políticas públicas. La jurisprudencia, por su parte, se refiere al conjunto de decisiones judiciales que sirven de precedente, proporcionando una base empírica para el análisis y ayudando a identificar inconsistencias y áreas de posible reforma, el método sociológico se adopta en la investigación para observar y analizar la realidad social.

El Método Socio-Jurídico se aplicó en la investigación porque permitió contrastar la eficacia, impacto y aplicación en la realidad social del sistema consensualista del Artículo 949 del Código Civil, examinando cómo la falta de un requisito formal obligatorio genera consecuencias sociales y jurídicas negativas, como la informalidad en la propiedad, la inseguridad en las transacciones, las dobles ventas y los conflictos tercería de propiedad. Asimismo, este método facilitó el análisis del criterio aplicado por los operadores del derecho y actores clave como los notarios y abogados dentro de su contexto socio-jurídico real para fundamentar la necesidad social y legislativa de la reforma propuesta.

3.4. DISEÑO DE INVESTIGACION

La presente investigación se enmarca en un enfoque cualitativo, prescindiendo de mediciones cuantitativas o manipulaciones experimentales de variables. En función de los objetivos planteados, se adoptan y aplican de manera articulada los siguientes diseños cualitativos específicos:

Diseño Hermenéutico-Jurídico: Se aplica como diseño principal para la interpretación, comprensión y análisis crítico del marco normativo vigente, la doctrina civil y notarial, y la jurisprudencia relacionada con la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad inmueble. Este diseño permite desentrañar el sentido y alcance de las instituciones jurídicas estudiadas.

Diseño basado en la Teoría Fundamentada: Se utiliza para construir y fundamentar la propuesta de reforma legislativa a partir del análisis cualitativo de la información recabada en el campo mediante las entrevistas y de la revisión dogmática. Este diseño permite que la solución normativa surja y se teorice directamente desde los hallazgos del diagnóstico empírico y doctrinal.

Diseño Fenomenológico: Se aplica para explorar y sistematizar las experiencias, perspectivas e interpretaciones de los operadores del derecho siendo en este caso 3 notarios de la Provincia del Santa y 7 abogados especialistas respecto a la afectación de la seguridad jurídica, informalidad y riesgos que genera el sistema consensual actual en la práctica cotidiana.

3.5. CATEGORIZACIÓN DE VARIABLES

Categoría

Protocolización Obligatoria de Compraventa

La protocolización es un proceso notarial mediante el cual se incorporan ciertos documentos al protocolo notarial, dándoles carácter público y fuerza probatoria. Este acto se realiza ante un notario público, quien certifica la autenticidad y legalidad de los documentos presentados. La protocolización puede incluir la elevación a escritura pública de documentos privados, actas de juntas generales, testamentos, y otros actos que requieran formalidad y publicidad.

Sub Categoría

Protocolización obligatoria

Indicadores

- *Formalización*

- *Afectación*
- *Implementación*

Sub indicadores

1. *¿Cuál es el impacto de la protocolización obligatoria en la formalización del mercado inmobiliario peruano?*
2. *¿De qué manera ha influido la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en el Perú?*
3. *¿Cómo ha afectado la obligatoriedad de la protocolización a los tiempos y costos de las transacciones inmobiliarias en el Perú?*
4. *¿En qué medida la protocolización obligatoria ha mejorado la confianza de los compradores y vendedores en el mercado inmobiliario peruano?*
5. *¿Qué retos enfrenta el sistema notarial peruano para implementar eficazmente la protocolización obligatoria de las compraventas de inmuebles?*

Categoría

Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica es un principio fundamental del Derecho que asegura a las personas conocer qué está prohibido, mandado o permitido por el poder público. Esta certeza, derivada del término 'securitas', implica estar libres de cuidados y seguros en nuestras interacciones sociales. El Estado, al ejercer su poder, tiene la obligación de garantizar esta seguridad, estableciendo normas claras y velando por su cumplimiento. Así, brinda al individuo la certeza de que su persona, bienes y derechos no serán violentados; o, si llegara a ocurrir, serán protegidos y reparados. En esencia, garantiza que cualquier cambio en la

situación jurídica de una persona se realizará solo mediante procedimientos legales y establecidos previamente.

Sub Categoría

Deficiencias en el sistema de registro publico

Indicadores

- *Registro Publico*
- *Garantía*
- *Impacto*

Sub indicadores

1. *¿Qué medidas ha tomado el gobierno peruano para garantizar la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario?*
2. *¿Cómo influyen las deficiencias en el sistema de registro público en la seguridad jurídica en el Perú?*
3. *¿Qué papel juega la garantía de la seguridad jurídica de las propiedades inmobiliarias en el Perú?*
4. *¿Cuál es el impacto de la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario peruano?*
5. *¿Qué reformas legales se han propuesto o implementado recientemente para garantizar la seguridad jurídica en el Perú?*

3.6. MUESTRA

3.6.1. MUESTRA DE ESTUDIO

a. *Muestra N.º 1: Análisis documental*

Se estudio 7 Casos, jurisprudencia o doctrina nacional, relacionado a la Protocolización Obligatoria de Compraventa de Bienes Inmuebles en la Seguridad Jurídica

b. *Muestra N.º 2: Entrevistas*

Se aplico el instrumento de entrevista a 3 notarios de la Provincia del Santa y a 7 abogados colegiados, que participaron en la investigación, seleccionados mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia

3.7. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Estas técnicas las utilizamos en nuestra investigación para recopilar y analizar el material informativo sobre la Protocolización Obligatoria de Compraventa de Bienes Inmuebles en la Seguridad Jurídica de Chimbote

Lo que nos permitió desarrollar el marco teórico que sirvió de base y sustento para el cumplimiento de nuestro objetivo general planteado; y consecuentemente las conclusiones y recomendaciones que se presentan al final del presente trabajo de investigación.

Entrevista:

Esta técnica la utilizamos en nuestra investigación para acceder al conocimiento de 3 notarios de la Provincia del Santa y 7 abogados colegiados, para participar en la investigación, seleccionados mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia, de modo que nos permitió recabar datos a través de respuestas a las interrogantes que se plantearon sobre el tema de investigación, que sirvió para fundamentar la problemática referente a la Protocolización

Obligatoria de Compraventa de Bienes Inmuebles en la Seguridad Jurídica de Chimbote.

3.8. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.8.1. FICHA BIBLIOGRÁFICA:

Se utilizo este tipo de instrumento para identificar las fuentes bibliográficas de información que sirvieron de sustento para el desarrollo del marco teórico del presente trabajo de investigación; a través de libros, revistas, documentos o Resoluciones. Se tuvo en cuenta que las fuentes pueden ser halladas en físico o en digital.

3.8.2. FICHA DE CONTENIDO:

Se utilizo este tipo de instrumento para plasmar una breve reseña del texto consultado que sirvió de sustento para el desarrollo del trabajo de investigación; en el que anotaremos conceptos, resúmenes o ideas importantes.

3.8.3. FICHAS RESUMEN:

Este instrumento fue utilizado para consignar resúmenes o ideas principales de diversas fuentes que sirvieron como referencia para abordar el tema de investigación; esto es, para emitir observaciones favorables o en contra de otros autores. Los datos que se consignaron son importantes ya que se realizaron de forma organizada.

3.8.4. GUÍA DE ENTREVISTA:

Se empleo la guía de entrevista para recabar datos e información detallada de los 3 notarios de la Provincia del Santa y 7 abogados colegiados, que participaron en la investigación, seleccionados mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia

3.9. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO DE RESULTADOS

El procedimiento para la recolección de datos se realizó a través de la elaboración de una entrevista destinada a las personas que se encuentran a cargo de a cargo de 3 notarios de la Provincia del Santa y 7 abogados colegiados, para participar en la investigación, seleccionados mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia, la entrevista se confecciono en base a la información consignada en el punto de operacionalización de variables y sirvió para determinar el impacto de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en el distrito de Chimbote., lo que permitió realizar un análisis para la discusión de resultados y consecuentemente las conclusiones y recomendaciones al trabajo de investigación.

3.10. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

En el desarrollo del presente estudio, se identificaron factores que delimitaron el alcance de los hallazgos, los cuales se detallan a continuación:

- 1) **Limitación Geográfica y Poblacional:** El estudio se circunscribió específicamente al distrito de Chimbote, donde el número de notarías en ejercicio es reducido. Esta limitación numérica en la población de notarios fue mitigada mediante la inclusión de abogados especialistas en derecho civil patrimonial, lo cual permitió obtener una perspectiva técnica sólida y equilibrada, garantizando la factibilidad y validez de la recolección de datos para los fines de una tesis de titulación profesional.
- 2) **Alcance Institucional y de Especialidad:** Dado que la investigación se centra en el impacto de la protocolización obligatoria desde la perspectiva de la seguridad jurídica preventiva, no se requirió la participación de funcionarios de otras entidades públicas como COFOPRI, registradores públicos de la SUNARP o especialistas en saneamiento físico-legal de predios. La exclusión de estos sectores respondió a la necesidad de focalizar el análisis en la superación de la libertad de forma y el sistema

declarativo como génesis del problema de inseguridad en las transferencias.

- 3) **Complejidad Jurídica y Proyección Académica:** Se reconoce que la seguridad jurídica posee diversos grados y matices. Por ello, la presente investigación abordó la protocolización como el primer paso necesario para derrotar a la libertad de forma. Temas de mayor complejidad estructural, tales como la migración hacia un sistema constitutivo de propiedad o la inscripción obligatoria de transferencias de propiedad, representan líneas de investigación distintas que, por su profundidad y necesidad de participación de jueces y altos funcionarios, corresponden a niveles de posgrado.

Las limitaciones expuestas constituyen, en esencia, una fortaleza metodológica, toda vez que permitieron centrar el análisis en la raíz del problema normativo. La selección de la muestra resultó estratégica y suficiente para las exigencias del nivel de titulación, dejando el camino expedito para futuras investigaciones de mayor envergadura sobre la reforma del sistema de transferencia de propiedad en Perú.

CAPITULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. RESULTADOS:

4.1.1. RESULTADOS DE ENTREVISTAS

Con respecto al objetivo general: Determinar el impacto de la Protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en el distrito de Chimbote.

Tabla 1: Opinión respecto a cuál es el impacto de la protocolización obligatoria en la formalización del mercado inmobiliario peruano.

PREGUNTA N° 01: ¿Cuál es el impacto de la protocolización obligatoria en la formalización del mercado inmobiliario peruano?	
ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO JARAMILLO MUNAYCO	Recordemos que cuando se habla de transferencia de propiedad inmueble el código civil no señala una formalidad solemnidad para su realización, el solo acuerdo de voluntades de las partes es suficiente para su materialización. Al solicitar una protocolización obligatoria se está haciendo referencia a la intervención de un notario para su formalización desterrando cualquier otra formalidad privada. El impacto o consecuencia de una protocolización sería fortalecer la propiedad asegurando la existencia de un título formal del adquiriente que quedaría en resguardo del notario (matriz) documento que por su naturaleza podrá tener acceso a sonar si es que el adquiriente desea inscribir su derecho.
ENTREVISTADO N° 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Considero que es positivo que está bien, pero aunado a la inscripción obligatoria, sin eso no lo considero positivo va a quedar igual.

ENTREVISTADO N° 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	A mí en realidad el hecho de la formalización de la protocolización para la transferencia de bienes evidentemente siempre va a surgir una garantía, más aún si estamos hablando de recurrir a los notarios para realizar tu compra venta, evidentemente el notario te va a pedir básicamente en primer lugar que acredite ser propietario y consecuentemente que acredite que has cumplido con los tributos, etcétera Entonces efectivamente habría más seguridad para quien compra
ENTREVISTADO N° 04 ABOG. JOEL ANGEL RODRIGUEZ CASTRO	Para nuestro país este impacto sería imperante mente positivo, las transferencias de propiedad mediante compra venta no cuentan con la obligatoriedad de requerir una escritura pública en la que se dé fe de las voluntades y acuerdos del comprador y vendedor, se estaría dotando a estos contratos de seguridad lo que permite reconocer sus efectos y poder hacerse valer ante terceros, permitiendo transparencia en los contratos que sean públicos e inclusive puedan ser inscribibles en el registro público.
ENTREVISTADO N° 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	Con la protocolización obligatoria se mejoraría la seguridad jurídica con las partes contratantes y protegería contra los terceros de mala fe. Un impacto positivo sería la reducción de fraudes en el mercado inmobiliario.
ENTREVISTADO N° 06 ABOG. LENIN STALIN	Si nos proyectamos el futuro cercano se podría inferir que este impacto sería beneficioso debido a que las personas tendrían seguridad en sus trámites, no quedaría toda la dificultad técnica y jurídica sobre las personas quienes tienden a desconocer de

CERNA FERNANDEZ	estos trámites las notarías al volverse la forma o medio que permita la protocolización tendrían un rol que garantizarían la seguridad en las compras ventas al ser estas mismas quienes evalúen los trámites y se cumplen con los requisitos que la ley exige.
ENTREVISTADO N° 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	La protocolización busca algo importante para las personas sean naturales o jurídicas seguridad, lo que se lograría con esta misma impidiendo que se realicen ventas y los filtros necesarios al volverse esta misma obligatoria, permitiendo una mayor transparencia en la venta de inmuebles disminuyendo en forma considerable los casos de estafas, suplantación de identidad, venta de bienes ajenos, entre otros.
ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO XIMENA GONZALES BELTRAN	El impacto sería trascendental y necesariamente. La informalidad en el mercado inmobiliario es hija directa de la filosofía consensual del artículo 949 del código civil que permite que la transferencia de inmuebles se perfeccione con el simple acuerdo voluntades. La protocolización obligatoria al exigir la elevación a escritura pública fuerza a la formalidad la intervención fedataria del notario. Esto transforma en los documentos privados en instrumentos públicos de fecha cierta, indispensables para la posibilidad y publicidad para cualquier persona lo que permite la existencia de un mercado inmobiliario transparente y seguro.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG.	Hablando de nuestra realidad nuestro país requiere que las compraventas sean protocolizadas ya que esto permitirá que

RAQUEL ZVALETA RAMOS	siempre exista un documento resguardado de las compras ventas, siendo esto totalmente positivo.
ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA KATHERINE MORALES GUTIERREZ	La protocolización obligatoria llegaría a funcionar como un filtro de legalidad indispensable. Actualmente, la fragilidad del sistema consensual deja desamparado a los compradores de buena fe frente a vendedores de mala fe. Al hacer obligatoria la intervención notarial, no solo se otorgaría fecha cierta y custodia a la escritura, sino que tendríamos al notario dando fe del acto y verificando la capacidad de las personas.

ANALISIS:

El consenso general entre los diez entrevistados es que el impacto de la protocolización obligatoria sería positivo y necesario. Los entrevistados coinciden en que el sistema consensual fomenta la informalidad y la inseguridad, por lo que la intervención notarial obligatoria es la solución clave, el entrevistado N° 03 y N° 06 destacan que el notario no solo firma sino que da fe del acto realizado, por otra parte los entrevistados N° 05 y N° 07 destacan que este impacto reduciría los delitos más comunes como estafas, siendo únicamente el entrevistado N° 02 que considera que este sistema debería ir acompañado de la inscripción registral. La protocolización obligatoria transformaría el mercado inmobiliario peruano al dotarlo de transparencia, trazabilidad y seguridad. Se percibe como un mecanismo correctivo necesario ante la fragilidad del sistema consensual actual señalado en el Art. 949 del código civil, permitiendo que los documentos privados se conviertan en instrumentos públicos.

Tabla 2: Opinión respecto a la influencia de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la reducción de fraudes y estafas inmobiliarias en el Perú.

PREGUNTA N° 02: ¿De qué manera ha influido la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la reducción de fraudes y estafas inmobiliarias en el Perú?	
ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO JARAMILLO MUNAYCO	Al hablar de una protocolización de una transferencia de bien inmueble se hace mención a una serie de actos que conllevan a la realización de una escritura pública. Gran parte de esos pasos están referidos a prevenir falsificaciones y suplantaciones de identidad, así como garantizar el derecho que está adquiriendo el comprador. Del mismo modo todo el proceso de formalización tiene una base legal que cuenta con mecanismos incluso posteriores, en caso se presente algunos supuestos de fraude respecto a la falsificación o suplantación de identidad.
ENTREVISTADO N° 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Mientras se inscriba, creo yo que va a disminuir enormemente las falsificaciones, suplantaciones de personas porque hay un registro para corroborar quién es el último propietario. Sigo yo además con el tema de que además de escriturar obligatoriamente la escritura pública, debería aunarse también con la inscripción obligatoria.
ENTREVISTADO N° 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	Bueno en el supuesto que se requiera o sea indispensable la protocolización para la transferencia de bienes inmuebles, de hecho, que va a reducir en gran número los fraudes, ya que hay identidad de quien contrata y hay seguridad de quién es el que debe transferir el bien, porque evidentemente lo van a realizar en una notaría.

ENTREVISTADO N° 04 ABOG. JOEL ANGEL RODRIGUEZ CASTRO	Debido a que en nuestro país aún no es obligatoria la protocolización, se puede hablar que la ausencia de esta misma permite que prácticas delictivas como fraudes y estafas inmobiliarias puedan proliferar debido a que no existe un mecanismo de control a la hora de celebrar contratos de compra venta de inmuebles, pero en caso fuera obligatorio estas prácticas serían evitables en la gran mayoría de los casos al requerir la intervención de un notario y por consiguiente se identificaría las personas que contratan, se pagarían impuestos que se requieran, se acreditaría el derecho de propiedad del vendedor, con ello asegurando que el comprador adquiriera con total seguridad aquello por lo que está pagando.
ENTREVISTADO N° 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	La protocolización ha influido de manera positiva puesto que con los mecanismos que tiene el notario, las búsquedas en el sistema y la verificación biométrica, entre otros se evita el riesgo de fraudes al contratar.
ENTREVISTADO N° 06 ABOG. LENIN STALIN CERNA FERNANDEZ	Las notarías están obligadas de identificar a las personas por lo cual se evita la suplantación de identidad, con ello siempre se logra saber con quién se contrata, también se garantiza que se cumpla con la entrega de dinero, cuando una persona tiene temor del dinero que se entregará es recomendable usar un medio bancarizado y que se realice al momento de tener todo decidido, evitando que una persona inescrupulosa pueda llegar a estafarlos apropiándose de su dinero.

ENTREVISTADO N° 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	La protocolización ha sido positiva contra las estafas y fraudes, el notario que realiza la escritura pública tiene varios mecanismos a su disposición para evitar una suplantación de identidad, verifica la información de las personas, deja constancia y exige que se haga uso de medios de pagos bancarizados, informa sobre el uso de cláusulas permitidas o prohibidas y la repercusiones de estas mismas, el más importante de estas funciones que se dan es el resto guardo de la escritura pública que protocoliza y estará a disposición de los contratantes.
ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO XIMENA GONZALES BELTRAN	En el Perú, dónde la protocolización aún no es obligatoria su ausencia ha influido negativamente siendo la causa estructural de los fraudes inmobiliarios cómo el tráfico ilícito y la doble venta. La protocolización obligatoria al requerir la intervención del notario, incorpora filtros de legalidad y prevención, el notario primero califica la capacidad de las partes, verifica la titularidad, verifica los medios de pago para prevenir el lavado de activos y con eso asegura el tracto sucesivo. Esa función preventiva es la única vía para reducir los conflictos judiciales, ya que el título de propiedad queda en el protocolo notarial.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG. RAQUEL ZVALETA RAMOS	Al formalizarse las compras ventas se acredita el derecho de propiedad con un título, con ello se sabe que la persona hola cual se contrata es el propietario legítimo, además el nuevo derecho de propiedad quedará reconocido de manera indubitable mediante documento de fecha cierta oponible a terceros, siendo la mejor forma de evitar actos ilícitos que se cometan.

ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA KATHERINE MORALES GUTIERREZ	La protocolización obligatoria actúa como el mecanismo más eficaz contra la criminalidad inmobiliaria ya que se puede dejar de lado que cada venta que se realicen se vuelva una transacción de riesgo, a convertirse en un acto de fe pública, donde la seguridad jurídica se antepone a la simple voluntad, obligando a que esta voluntad revista de una forma única que no pueda ser aprovechada.
---	--

ANALISIS:

La influencia de la protocolización obligatoria en la reducción de fraudes es directa y preventiva. Los entrevistados coinciden en que el sistema consensual ha facilitado la ilegalidad debido a la falta de control. La protocolización introduce diversos medios de seguridad como lo es la identificación biométrica, la cual evita la suplantación de identidad como señalan los entrevistados N° 05, N° 06 y N° 07, la bancarización como señalan los entrevistados N° 06 y N° 07 previene estafas donde se entrega el dinero sin garantías o se usa efectivo de procedencia ilícita. Esto transforma al notario en un garante que impide que ocurran fraudes que terminan registrándose y posteriormente deban recurrir al poder judicial para solicitar la nulidad.

Primer objetivo específico: Identificar las consecuencias jurídicas de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles para los compradores, vendedores y acreedores en el distrito de Chimbote.

Tabla 3: Opinión respecto a cómo ha afectado la obligatoriedad de la protocolización a los tiempos y costos de las transacciones inmobiliarias en el Perú.

PREGUNTA N° 03: ¿Cómo ha afectado la obligatoriedad de la protocolización a los tiempos y costos de las transacciones inmobiliarias en el Perú?

ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO JARAMILLO MUNAYCO	Respecto de los tiempos y costos de la protocolización de una transferencia debo señalar que la seguridad jurídica que se obtiene con esta formalidad es fuerte, ya que implica la presencia de un profesional que actúa por delegación del estado, para justamente brindar seguridad jurídica. Se cuestionen los costos en que puede incurrir el adquiriente del derecho, no solo para formalizar sino también, para inscribir su derecho sin embargo el beneficio que se obtiene con la formalización es consecuente con el costo de adquisición.
ENTREVISTADO N° 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Cuál frente a la seguridad jurídica que brinda, creo yo que cualquier costo vale y merece la pena frente al hecho nada más de perder el patrimonio. Además, que añadido no se suele contratar un seguro de títulos lo cual existen otras legislaciones para evitar estafas con solo eso nada más.
ENTREVISTADO N° 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	Bueno en realidad el mismo hecho de protocolizar que consecuentemente brinda mayor seguridad a las transacciones, hablando de costos de transacciones van a incrementarse es indubitable. Pero hay que observar el costo beneficio yo podré gastar 1000 soles, pero eso me va a llevar a tener más seguridad por el trámite que estoy haciendo esa seguridad por comprar un bien va a hacer más seguro la inversión que estoy realizando.
ENTREVISTADO N° 04 ABOG. JOEL ANGEL	Es indiscutible que una escritura pública es más costoso que un contrato simple debido a que acarrea costos de notaría impuestos solicitar información que acredite la propiedad del vendedor pero son costos que en su mayoría las leyes exigen que deben

RODRIGUEZ CASTRO	cancelarse por lo cual en su mayoría son qué pagos que no se están agregando si no que se están cumpliendo con su pago obligatorio, además esto evitará que a futuro se pueda buscar nulidad de estos actos al haberse cumplido por lo exigido según la norma permitiendo que las personas contratantes tengan la seguridad de que sus contratos serán respetados y no se les generará gastos futuros por procesos judiciales que alguno pudiera iniciar.
ENTREVISTADO N° 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	Puesto que por lo general realizar una escritura pública puede realizarse en un solo día, salvo que se tenga que pagar algún impuesto que demande mayor tiempo. Respecto a los costos al haber libre mercado las partes pueden elegir la notaría que le sea más accesible, teniendo en cuenta que los costos no son elevados relacionado a la seguridad jurídica que brinda.
ENTREVISTADO N° 06 ABOG. LENIN STALIN CERNA FERNANDEZ	En mi experiencia los plazos no son elevados, ya que se tiene que tener la documentación correspondiente de antemano y verificar que las obligaciones acordadas se cumplan como abogado esa función debo llevarla con diligencia, pero el tema de los costos varían según la notaría debido a que estas tienen tarifarios propios, pero fuera de estos el resto de costos son iguales en todas partes como los impuestos dependiendo de la situación dependiendo de la situación, siempre se recomienda que las personas contratantes busquen lo adecuado para sus economías, recordando que el protocolizar brinda la seguridad que ningún contrato simple podrá brindar.

ENTREVISTADO N° 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	Los tiempos para realizar un escritura pública no son elevados en la gran mayoría de los casos puede realizarse el mismo día, sino únicamente el pago de impuestos lo que puede atrasar la firma de las escrituras, los costos son necesarios para pagar los honorarios del notario que realizará la escritura, no habiendo otras complicaciones al realizar el trámite ya que la ley de notariado, el código civil y otras leyes vinculadas a la función notarial buscan cortar los tiempos simplificar trámites y brindar seguridad a los contratantes, por lo cual no se perjudican ya que los tiempos son breves y los costos están al alcance de las personas.
ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO XIMENA GONZALES BELTRAN	A pesar de que su implementación pueda percibirse inicialmente como un aumento en los costos y tiempos y con los costos no solo nos referimos a los gastos notariales, sino también a los costos que uno paga para solicitar una copia literal, para solicitar la constancia de adeudo y los pagos impuestos de ser el caso. En realidad, esa afectación entre comillas constituye el precio necesario de la seguridad jurídica los cuales se quedan cortos frente a los costos de un litigio de doble venta, mejor derecho de propiedad o ineficacia de un documento privado. Es un proceso más riguroso pero que prioriza la certeza de la propiedad.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG. RAQUEL	Como aun no es obligatorio se puede señalar de las compras ventas ya protocolizadas, siendo que los costos son un gasto necesario con tal de adquirir seguridad, ya que los costos de los notarios no y entregarle un testimonio al comprador, ya que no

ZAVALETA RAMOS	se diferenciaría de una compra venta por contrato privado, si no por tenerlo bajo resguardo siendo esto muchísimo más seguro.
ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA KATHERINE MORALES GUTIERREZ	No considero que los costos sean elevados en general, las personas tienen la idea que una venta de inmueble demanda ciertos gastos, por lo cual es la función de las notarías indicarles los costos que deberán cancelar para que el notario realice la escritura pública, el tiempo que se tarde en realizar una escritura pública es bastante corto dado que el fin de la escritura pública es plasmar en esta la manifestación de la voluntad de las personas, siendo que está ya está decidida de antemano por ellos.

ANALISIS:

Los entrevistados coinciden unánimemente en señalar el gasto notarial no como un costo añadido, sino como la mejor forma para garantizar la seguridad jurídica necesaria para proteger sus bienes. Además, los entrevistados N° 05 y N° 07 señalan que contrario a la percepción pública de que la formalidad es lenta, los entrevistados señalan que el proceso notarial en sí mismo es ágil. Respecto a los gastos los entrevistados N° 04, N° 06 y N° 08 identifican lo siguiente, los pagos adicionales como los tributos si podrían demorar los tramites al tener que dejar la notaría para tener que efectuarlos, pero estos no se deben considerar como costos adicionales al ser obligaciones preexistentes que generan una falsa sensación de ahorro que puede devenir en problemas futuros.

Tabla 4: Opinión respecto a en qué medida la protocolización ha mejorado la confianza de los compradores y vendedores en el mercado inmobiliario peruano.

PREGUNTA N° 04: ¿En qué medida la protocolización ha mejorado la confianza de los compradores y vendedores en el mercado inmobiliario peruano?

ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO JARAMILLO MUNAYCO	En la medida que se convierte en obligatoria la protocolización de la transferencia de propiedad existirá mucha más confianza por parte de los nuevos adquirientes respecto a los bienes que están adquiriendo. Ya que ven en la figura del notario una seguridad propia de su función, sin embargo, existen otros mecanismos adicionales que podrán generar más seguridad al derecho adquirido.
ENTREVISTADO N° 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Yo creo que sí influye bastante en la medida en que no por ejemplo a diferencia de un documento privado que se puede o se puede extraviar, pero con el instrumento público protocolizando la compra venta siempre van a tener un lugar seguro donde van a encontrar una copia de su documento que va a ser custodiado y conservado por el notario.
ENTREVISTADO N° 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	Dado el supuesto no tengo duda que va a incrementar la seguridad en el mercado de los consumidores, de los compradores y de las personas que entran a hacer sus transacciones.
ENTREVISTADO N° 04 ABOG. JOEL ANGEL RODRIGUEZ CASTRO	Esta medida mejoraría enormemente la confianza entre los contratantes al primero tener ambos debidamente identificados mediante la lectura biométrica, evitando la suplantación de identidad, acreditarían los vendedores el derecho de propiedad que ostentan y los compradores la entrega de dinero mediante un medio bancarizado permitiendo que ambos tengan seguridad de lo que están comprando y el monto por el cual están vendiendo, cumpliendo con las obligaciones que exige el código civil

	quedando todo esto registrado en una escritura pública que el notario resguardaría en su archivo y que cualquiera de los interesados podría solicitar un testimonio de la misma.
ENTREVISTADO N° 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	Brinda mayor seguridad jurídica a las transacciones realizadas, puesto que la función del notario es justamente brindar seguridad a los actos y contratos que se realizan en cada despacho notarial.
ENTREVISTADO N° 06 ABOG. LENIN STALIN CERNA FERNANDEZ	El tener un documento como lo es la escritura pública permite que el comprador y vendedor puedan colocar toda la información que requiera, adecuándose a las necesidades que tengan, además el haber sido identificados permite tener confianza de saber quién es la otra persona, esta escritura la resguarda el notario lo que permite conocer dónde está el documento que permitió la venta del bien inmueble.
ENTREVISTADO N° 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	Actualmente al celebrar un contrato simple, sólo se legalizaba las firmas de los contratantes, no existía control sobre la entrega de dinero, no tenían antecedentes de la persona ni otro documento que pudieran solicitar si perdían o dañaban el contrato, ahora ambas partes llevan los documentos ante notario y señalan los términos en los que celebrarán el contrato en la minuta que suscriben, siendo el notario quien verifica que se cumplan las obligaciones que emanan de este mismo, de esta forma los contratantes confían mutuamente teniendo la seguridad de que el acto jurídico se cumplirá en la forma adecuada sin que ninguno vea sus derechos vulnerados.

ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO XIMENA GONZALES BELTRAN	La protocolización obligatoria potenciaría la eficacia de la función notarial en Chimbote al conferirle un rol central e insustituible en la cadena de transferencia de inmuebles. El notario ya no sólo daría fe a un acto voluntario, si no que se convertiría en un garante de la legalidad y de la seguridad de la transferencia. Esto mejoraría la calidad y contenido de los títulos, asegurando que cada escritura pública cumpla con la normativa y que ingrese al registro de escrituras públicas proveyendo al cliente de un título con valor probatorio pleno e inalterable, por ser documento público.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG. RAQUEL ZAVALETA RAMOS	Siempre es preferible optar por un medio que permita garantizar la mayor seguridad posible las partes en una venta buscan una posición favorable para ellos siendo el notario una especie de árbitro imparcial que permite tener un control de la transferencia realizada.
ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA KATHERINE MORALES GUTIERREZ	La seguridad es algo que se debe garantizar, las compraventas por escritura pública revisten de una seguridad única, ser contenidas por un documento público controlado por el notario el cual actúa de forma imparcial durante todo el trámite pudiendo inclusive dejar sin efecto antes de que esta sea suscrita si alguna de las partes no manifiesta conformidad, decide no querer realizar el trámite o indica que está siendo obligado, algo que no se podría garantizar mediante un contrato privado.

ANALISIS:

De las respuestas dadas por los entrevistados se puede concluir que todos los expertos coinciden

en que la protocolización, especialmente la obligatoria y mediante la figura de la Escritura Pública, incrementa significativamente la seguridad y la confianza en las transacciones de bienes inmuebles. Los entrevistados N° 04 y N° 08 destacan que el aumento de la seguridad se da por los siguientes puntos, la protocolización confiere al notario un rol central, convirtiéndolo en un garante de la legalidad y de la seguridad de la transferencia, al ser el encargado de dar fe del acto celebrado, la protocolización requiere la identificación de las personas mediante la lectura biométrica para identificar a ambas partes, lo que evita la suplantación de identidad, este es un mecanismo directo para combatir el fraude, a diferencia de un documento privado, el notario tiene por obligación legal custodiar en su archivo el instrumento público, garantizando que las partes siempre van a tener un lugar seguro donde van a encontrar una copia. Este resguardo es una gran fuente de confianza, la cual no se puede garantizar sin reunir las garantías antes señaladas.

Segundo objetivo específico: Examinar el impacto de la protocolización obligatoria en el sistema notarial al transferir bienes inmuebles en el distrito de Chimbote.

Tabla 5: Opinión respecto a que retos enfrenta el derecho notarial peruano para implementar eficazmente la protocolización de las compraventas de inmuebles.

PREGUNTA N° 05: ¿Qué retos enfrenta el derecho notarial peruano para implementar eficazmente la protocolización de las compraventas de inmuebles?	
ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO JARAMILLO MUNAYCO	El notario peruano cuenta con las herramientas necesarias para poder realizar la protocolización obligatoria de la compra venta de inmuebles, sin embargo, existen algunos factores a tomar en cuenta como por ejemplo ¿Toda transferencia que se solicite deberá ser protocolizada cierra? ¿Qué documentos deberá mostrar el transferente para acreditar su derecho y ser admitido por el notario como tal? Y ¿Qué calidad tendrá el archivo, será

	solo de uso interno de la notaría o podrá ser compartido con el resto de notarios a nivel nacional? interrogantes que deben ser analizadas también para que tenga plena eficacia la propuesta normativa.
ENTREVISTADO N° 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Considero yo, que no solamente deben de quedar las transferencias de bienes inmuebles en escrituras, sino que además desde mi particular punto de vista su inscripción registral debe ser obligatoria de tal manera que bueno, aunque algunos consideran que la inscripción vaya a ser constitutiva del derecho de propiedad, pero creo yo que es la única manera de garantizar la seguridad patrimonial con la condición de la inscripción registral. No hay otra forma indubitablemente de que el registro tendrá que mejorar, tendríamos que no sé unificar todos los registros a nivel nacional que la información sea veraz oportuna y en tiempo real.
ENTREVISTADO N° 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	Ya hace unos años atrás, la tecnología está ayudando a que las notarías puedan ejercer mejor un trabajo más adecuado para evitar los fraudes como pasó con este personaje que empezó a vender a apropiarse de los bienes. La cosa es que la tecnología biométrica, SISGEN, ha incrementado la seguridad en las transacciones. Antes sin el biométrico cualquier persona podría ser suplantada. Ahora difícilmente salvo que hay una mano negra coma vamos a estar en esta situación de qué aquella persona que firmó verdaderamente no sea esa persona, el biométrico nos lleva

	sin duda a tener la certeza de que el que vendió, el que firmó, es la persona identificada
ENTREVISTADO N° 04 ABOG. JOEL ANGEL RODRIGUEZ CASTRO	El problema principal es la cultura de la población al preferir los trámites que le generen el menor costo además de no tener al día los pagos de los impuestos de sus inmuebles no acreditan su derecho a propiedad mediante un título los notarios cuentan con las herramientas y la formación para poder cumplir con protocolizar las transferencias de inmuebles que cumplan con los requisitos que exige la ley siendo necesario un cambio en la cultura de la población con el fin de mostrarles los beneficios de tener una propiedad que cumpla con las exigencias para la protocolización y con ello poder implementar un cambio hasta la protocolización obligatoria.
ENTREVISTADO N° 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	El principal está es la modificación del código civil y solicitar o implementar la obligatoriedad de la protocolización. Incluso se debería volver obligatoria la inscripción en el registro correspondiente puesto que con ello se publicitaria de una forma más eficiente las transferencias que realicen las partes.
ENTREVISTADO N° 06 ABOG. LENIN STALIN CERNA FERNANDEZ	En la actualidad, no se puede protocolizar obligatoriamente todos los contratos, dado que el código civil permite que solo se requiera la manifestación de voluntad, siendo esto bastante desactualizado ya que nos encontramos en una época donde acceder a una notaría y realizar los trámites requeridos están al alcance de todas las personas y es necesario que exista alguien que garantice el cumplimiento de las obligaciones de las

	personas, siendo esto mucho más importante que una simple manifestación de voluntad.
ENTREVISTADO N° 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	Hasta la fecha actual no se ha realizado la modificación del código civil obligando a que las ventas de inmuebles se realicen únicamente por escritura pública, esto afecta al derecho notarial al no tener un título anterior que dé seguridad sobre la propiedad inmueble que se quiera vender a futuro y a los contratantes de que el contrato sea plenamente válido, ya que este artículo del código civil se enfoca en únicamente la voluntad dejando de lado las obligaciones que deben cumplirse ya que interpretando este artículo ni siquiera sería requerido que el precio de venta esté totalmente pagado para que el comprador se vuelva propietario.
ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO XIMENA GONZALES BELTRAN	El reto principal para implementar la protocolización obligatoria sería la informalidad de la titulación de la propiedad y la cultura notarial. Por qué antes de exigir la protocolización, el sistema enfrenta el reto de sanear y formalizar la propiedad de facto. Solo cuando el inmueble se encuentre saneado y tiene un tracto limpio la transferencia puede ser dinámica y segura. Una protocolización en propiedades no saneadas solo paralizaría las transacciones al no encontrar el notario una base documental legal para protocolizar. Lo segundo sería la informalidad con el artículo 949 y la ausencia del ad solemnitatem. El cual se puede superar con la escritura pública como requisito de validez formal.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG.	La falta de una legislación que obligue a realizar las transferencias por escritura pública, ya que las personas cuentan

RAQUEL ZAVALETA RAMOS	con la libertad de usar la forma que requieran para los contratos de compra venta.
ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA KATHERINE MORALES GUTIERREZ	En nuestro país no se ha dado una búsqueda de la formalización de propiedades, nuestra legislación no contempla la protocolización obligatoria, lo cual permite que no solo notarios, sino también jueces de paz puedan intervenir para realizar legalizaciones de firmas de contratos de compraventa de bienes inmuebles, lo que se debe lograr es que estas prácticas que no garantizan la seguridad, sean erradicadas ya que solo permiten la continuación de la informalidad y mientras no se modifique la norma, las personas no estarán obligadas a cambiar su enfoque a la hora de vender inmuebles.

ANALISIS:

Del análisis de las respuestas de los entrevistados se resume en dos grandes barreras para implementar la protocolización obligatoria de compraventas de inmuebles: la ley y la cultura de informalidad. La primera barrera se debe a que el Código Civil permite la transferencia de propiedad por la simple manifestación de voluntad, sin requerir una Escritura Pública obligatoria, esto favorece la informalidad y la inseguridad, siendo la opinión mayoritaria que se efectué una modificatoria del código civil; la otra barrera se debe a que la población prefiere trámites más baratos, evitando la notaría por los costos que creen que se generarían, aunque esto implique menor seguridad. Los notarios entrevistados y otros abogados especialistas coinciden en que se tienen las herramientas, pero la implementación es imposible mientras la Ley no obligue a usar la Escritura Pública y mientras no se resuelva el problema masivo de la informalidad y la falta de saneamiento de las propiedades en el país.

Tercer objetivo específico: Realizar un análisis del derecho comparado con las legislaciones de Chile, Colombia, México, España, Suiza, Alemania y Australia a fin de establecer razones para la implementación de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en el Perú, considerando las similitudes y diferencias en los sistemas jurídicos y notariales de estos paises.

Tabla 6: Opinión respecto a las medidas que el gobierno peruano ha tomado para garantizar la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario.

PREGUNTA N° 06: ¿Qué medidas ha tomado el gobierno peruano para garantizar la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario?	
ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO JARAMILLO MUNAYCO	En los últimos años se ha dado una serie de modificaciones a la ley del notariado, orientadas a evitar la falsificación y suplantaciones de identidad, el uso de biometría para la identificación de las personas con la interconexión de RENIEC ayudo bastante a esta finalidad, a su vez la implementación de plataformas digitales de uso exclusivo de la notaría para la presentación de documentos a SUNARP, para la inscripción de los actos y contratos fue un avance ante la falsificación de documentos, son algunos de las últimas reformas orientadas a brindar seguridad jurídica.
ENTREVISTADO N° 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Yo considero entonces que se hizo una implementación muy grande con la creación de COFOPRI, con la creación del registro de predios, a diferencia del registro de propiedad para darle forma, también fue malentendido porque se llamó el registro de los pobres y el registro de los ricos fue una tontería. Al final se unificaron porque fue una labor muy importante porque procedió

	a encuestar a catastrar casi todas las viviendas en Perú y recién empezaron a ingresar al sistema catastral peruano. Creo que sí hubo intentos de formalizar la propiedad que incluso es útil para saber y corroborar todo sobre los individuos en saber quiénes tienen vivienda propia es importante. Sí hubo intentos, pero yo me parece que haya quedado. No tanto en la costa estamos hablando también de la sierra.
ENTREVISTADO N° 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	Como tal me parece que no hubo un aporte por el gobierno, ni legislativamente porque si nosotros empezamos a verificar normas, el código civil, hay una libertad contractual, una libertad de forma. Entonces, al existir ese principio contractual, puedes vender tu casa verbalmente, puedes vender de forma privada con firma certificada. Pero en los dos primeros casos, siempre va haber esa proclividad de hacer un fraude, porque el que compra no sabe que si realmente aquella persona es la que aparece como propietario.
ENTREVISTADO N° 04 ABOG. JOEL ANGEL RODRIGUEZ CASTRO	Ha tomado varias como lo son las leyes de saneamiento de predios rurales y de habilitaciones urbanas progresivas con el fin de adjudicar estos inmuebles a quienes tengan la posesión por un periodo determinado, brindándoles un título acreditando su derecho de propiedad frente a terceros con ello facilitando que se pueda llegar a transferir en caso lo deseen pero la no obligación de protocolizar puede romper la cadena de titularidad que se busca generar, ya que quien adquiriera posteriormente no podría gozar de la misma seguridad u posibilidad que tendría en

	caso la norma lo obligará a adquirir un inmueble mediante escritura pública.
ENTREVISTADO N° 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	El uso de sistemas informáticos como es RENIEC para corroborar a través del biométrico la identidad de las personas, el SISGEN para verificar el historial de las contratantes a través de las señales de alerta que se emiten. Otra medida es el aumento de plazas notariales para poner a disposición de la población sus servicios.
ENTREVISTADO N° 06 ABOG. LENIN STALIN CERNA FERNANDEZ	Ha implementado varias medidas de acción como formalizar predios ocupados por poseionarios sin un título, ha permitido que las personas accedan a créditos para adquirir inmuebles, mediante sus entidades como INDECOPI permite atender quejas de personas que tiene problemas con empresas inmobiliarias y se ha enfocado a instruir a jueces de paz letrado para advertirles de no realizar trámites de transferencia de inmuebles en sus sedes.
ENTREVISTADO N° 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	Ha realizado ciertas para entidades estatales como COFOPRI, las municipalidades provinciales, el MINAGRI entre otras permitiéndolas que sanean predios y otorguen títulos, pero en sede notarial no se han presentado mejorar siendo para ello necesario modificar el código civil y aplicar la protocolización obligatoria.
ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO XIMENA	Existen medidas variadas pero el defecto es que son parciales y reactivas, porque aún no derogan al consensualismo del art. 949. El primero sería el fomentar la planificación urbana y habilitación de predios, por ejemplo, los políticos de gobiernos

GONZALES BELTRAN	ocales y COFOPRI buscan sanear y formalizar la propiedad, mediante habilitación de terrenos urbanos y titulación masiva. Eso conlleva a lo segundo, que el incentivo a la declaratoria de fabrica o, mejor dicho, para que el predio no se inscribe como terreno, sino como edificación. Vamos que es una garantía real sólida y también la exigencia de medios de pago, formalidades y prevención como el Bloqueo Registral. Pero son medidas voluntarias y con el ad solemnitaten serian obligatorias.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG. RAQUEL ZVALETA RAMOS	En el pasado a promulgado leyes para regular ciertos aspectos de la compraventa de inmuebles, como los pagos de impuestos, la obligación de bancarizar, las cuales, aunque muy provechosas para el estado, son mucho más fáciles de regular si se realizan por escritura pública.
ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA KATHERINE MORALES GUTIERREZ	No sé de alguna ley que modifique el código civil y obligue la protocolización obligatoria, sería necesario que se realice algún proyecto de ley ya sea por parte de los congresistas, los colegios de abogados o los propios ciudadanos, es necesario que se realicen estas propuestas ya que de otra forma no se lograra modificar la legislación que permite una libertad de contratar mediante contratos privados.

ANALISIS:

De las respuestas dadas, se puede resolver que las medidas del gobierno peruano han logrado avances notables en la prevención del fraude primero mediante el uso de la biometría, con la cual las personas se deben de identificar para poder proceder con los tramites notariales, siendo esto una modificación relativamente reciente al ser implementado en la actual ley del notario y

la digitalización, que permite que los documentos no solo sean realizado de forma manuscrita, también favorece el uso de medios digitales para tener información precisa, estas medidas han tenido éxito en la formalización masiva de la propiedad informal. Sin embargo, los entrevistados coinciden no han garantizado completamente la seguridad jurídica porque no han modificado la legislación civil de fondo (el Art. 949), dejando abierta la puerta a que las transacciones continúen realizándose de manera privada y sin exigir que se obligue a realizar la Escritura Pública.

Tabla 7: Opinión respecto a cómo influyen las deficiencias en el sistema notarial en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias en el Perú.

PREGUNTA N° 07: ¿Cómo influyen las deficiencias en el sistema notarial en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias en el Perú?	
ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO JARAMILLO MUNAYCO	Cualquier deficiencia en el sistema podría ocasionar claro una consecuencia en la función propia del notario, que es la de brindar seguridad jurídica, es por ello que se requiere de un sistema solido con normatividad especial y criterios uniformes para el desarrollo de la función. El notario peruano forma parte del sistema latino, que es el más aceptado a nivel mundial, por sus características orienta a la función a la seguridad jurídica, las deficiencias que puede tener la función del notario peruano no se centran en el sistema al que pertenece, sino en el desarrollo mismo de la función.
ENTREVISTADO N° 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Es cierto que el código civil establece una libertad de forma. Si tú gustas lo puedes realizar una compra venta verbal, acá está la plata toma la llave y se acabó, lastimosamente la sociedad ha cambiado tanto que muchas veces la buena fe se ha perdido o ha

	sido menoscabada, entonces por seguridad jurídica de la persona que adquiere un bien inmueble el cual tiene cierto valor ya veces a constituido el esfuerzo, el trabajo de toda la vida de esa persona en adquirir su casa. Entonces no es posible que no le aconsejemos que ni siquiera haga un documento para garantizar su compra venta. Entonces por ahí la labor del notario está en decirle que no solo basta la buena fe, sino que esa buena fe se materialice en un documento y si es escritura pública mucho mejor.
ENTREVISTADO N° 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	En realidad, si hay deficiencias seguramente, si nosotros centramos en cuales serían las fortalezas de una notaría para reducir al mínimo los fraudes. Contar con un biométrico, instrumentos tecnológicos en el caso de que no haya biométrico en las huellas, podría ser contar con un reconocimiento facial y tener la actualización de huellas a la mano, entonces que debilidad le veo. Estamos en ciudades donde hay internet, tenemos la posibilidad de acceder a servicios informativos. Entonces no hay mucho problema, pero en lugar alejados de la ciudad, donde el acceso a internet es complicado, no hay acceso a luz en ciertas horas. Y eso no permite una gestión adecuada ni diligencia adecuada, a la hora de reunir los requisitos para realizar una transferencia perjudicando la seguridad.
ENTREVISTADO N° 04 ABOG. JOEL ANGEL	El sistema notarial suple sus deficiencias mediante el uso de normas conexas como lo son la ley del impuesto a la renta de tributación municipal el código civil procesal civil y aquellos

RODRIGUEZ CASTRO	decretos que otorguen competencia o involucren al notario el único problema que persiste es el error humano siendo que cualquier notario puede cometer una equivocación a la hora de verificar documentos o al realizar una escritura pública siendo para ello necesario que cuenta los notarios cuenten con la formación adecuada pudiendo complementarse con otras formas de con el fin de que el acto jurídico no sea perjudicado.
ENTREVISTADO Nº 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	Deberán tener las notarías un sistema integral puesto que al no ser obligatoria la inscripción así se protocolicen los actos, no se podría saber si existe otra escritura pública con los mismos intervinientes.
ENTREVISTADO Nº 06 ABOG. LENIN STALIN CERNA FERNANDEZ	El hecho que aún no se obligue a protocolizar las transferencias de inmuebles por compraventa, permite que personas actuando con malas intenciones puedan celebrar múltiples ventas de un mismo inmueble, no se cumplan con el pago de impuestos y no se pueda tener constancia de quienes intervienen al firmar el contrato al no identificarse adecuadamente, es necesario este cambio con el fin de brindar mayor seguridad a los ciudadanos.
ENTREVISTADO Nº 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	El sistema notarial depende principalmente de contar con una red internet para identificar, realizar y otorgar escrituras públicas, siendo que la falta de este impediría realizar los trámites, este problema sería necesario solucionar mejorando las infraestructuras de las diferentes ciudades de nuestro país.

ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO XIMENA GONZALES BELTRAN	Las deficiencias en el sistema notarial son un riesgo directo para la seguridad jurídica. Yo les digo que, si el notario no ejerce su rol de calificador y garante con rigor, al no verificar correctamente la identidad o el poder de disposición y no controla los medios de pago, entonces el instrumento publico pierde su certeza y autenticidad. La falta de control de estos elementos cuando se realizan ventas mediante minutas sin protocolización, deja a las partes sin el respaldo de la diligencia del notario en su rol fedatario para acreditar fehacientemente su derecho de propiedad.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG. RAQUEL ZAVALETA RAMOS	Para los notarios el problema del actual sistema de pende del internet, siendo que al no tener conexión no se podría trabajar, también está el hecho que no existe un sistema para conocer los tramites que la persona haya realizado con anterioridad, siendo necesario que exista un sistema propio de los notarios para las escrituras públicas puedan comunicarse entre ellos.
ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA KATHERINE MORALES GUTIERREZ	El sistema notarial se basa en la actualización constante y la formación del notario, no solo basta con llegar al cargo, al ser un garante al otorgar la fe pública, este mismo debe tener conocimiento de las actualizaciones que se dan en el medio jurídico, para ello debe realizar cursos de actualización, situación que los diversos colegios notariales prevén al implementar estos cursos, exigiendo que sean desarrollados por los diversos notarios de su departamento.

ANALISIS:

El análisis de las respuestas dadas, revela que las deficiencias en el sistema notarial peruano representan un riesgo directo para la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. Los entrevistados coinciden en que el sistema latinoamericano al que pertenece Perú es sólido, pero las falencias se encuentran en la ejecución de la función, la falta de infraestructura especialmente al realizar la verificación biométrica (RENIEC) y el uso de plataformas digitales, depende crucialmente de contar con una red de internet estable la cual no siempre se encuentra disponible en todas las áreas en las cuales los notarios desempeñan sus funciones. Otro punto que señalan los entrevistados es que al no ser obligatorio la protocolización, tampoco se puede realizar la inscripción registral, pero los entrevistados plantean que los propios notarios, no tienen un sistema integral, que permita la comunicación entre ellos para conocer los trámites realizados anteriormente por una persona. Esto impide verificar si ya existe otra Escritura Pública con los mismos intervinientes.

Cuarto Objetivo específico: Formular una propuesta de modificación del Código Civil, a fin de que las compraventas de bienes inmuebles sean protocolizadas en sede notarial, para garantizar la seguridad jurídica.

Tabla 8: Opinión respecto a qué papel juegan los sistemas tributarios en la garantía de la seguridad jurídica de las propiedades inmobiliarias en el Perú.

PREGUNTA N° 08: ¿Qué papel juegan los sistemas tributarios en la garantía de la seguridad jurídica de las propiedades inmobiliarias en el Perú?	
ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO JARAMILLO MUNAYCO	Los sistemas tributarios en nuestro país están orientados a principios de recaudación mas no al de brindar seguridad jurídica en la adquisición de bienes, su función como el de las municipalidades para el cobro de los impuestos va de a mano con la función del notario, pero está orientada a la recaudación al fisco.

ENTREVISTADO Nº 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Para el estado si quiere controlar el sistema, digamos si quiere evitar el lavado de activos si quiere controlar mejor el aspecto tributario. Lo mejor que podría realizar el estado es exigir que las transferencias de inmuebles no sólo sean obligatorias sino también que se inscriban. Fácil es para la SUNARP, va a la notaría, va a registros públicos y consigue toda la información y tiene detalle. Hay no hay forma de cómo no puede ejercer labor de fiscalización. A diferencia de los contratos privados o de los contratos verbales. En cambio, los contratos privados no sabemos de dónde provino el dinero ni tampoco se puede fiscalizar ilícitos.
ENTREVISTADO Nº 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	El pago de impuesto a la renta y alcabala supeditado a la evaluación del caso, en donde el vendedor podría pagar el impuesto a la renta, entregándosele una copia legalizada de la minuta y el comprador pagaría el impuesto de alcabala llevando una copia legalizada de la minuta a la municipalidad, luego de pagar los referidos impuestos, vendedor y comprador vuelven a la notaría, exhiben sus boletas de pago, se insertan en la escritura pública y luego firman por segunda vez
ENTREVISTADO Nº 04 ABOG. JOEL ANGEL RODRIGUEZ CASTRO	Los sistemas tributarios permiten acreditar que se han cumplido con las obligaciones que los compradores y vendedores tienen con el estado ya sea el impuesto a la renta, alcabala o predial. Esto permite que posterior a la venta no existan obligaciones por cumplir y permita la realización de la escritura pública, evitando que posteriormente se puedan exigir el pago de impuestos no

	pagados como ocurre en las compraventas que no se formalizan y al momento de realizarlo por mandato judicial se terminan pagando de manera acumulado y en los casos donde formaliza por escritura pública el notario verifique que no se evaden impuestos.
ENTREVISTADO N° 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	Garantiza de cierta manera las transferencias puesto que se acredita que el bien a transferir no cuenta con problemas tributarios que podría acarrear un embargo o problema futuro
ENTREVISTADO N° 06 ABOG. LENIN STALIN CERNA FERNANDEZ	El pago de impuestos es una obligación que tiene las personas con el estado, el impuesto tanto alcabala y predial permite que la municipalidad manifieste quien es propietario del inmueble por consecuente el contribuyente, por otra parte las rentas deben declararse, para evitar el pago de multas, todo esto evitaría que después de la venta alguno de los intervinientes tenga problemas con las entidades recaudadoras.
ENTREVISTADO N° 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	Los impuestos acreditan una obligación que tiene los contratantes con el estado y que esta se ha cumplido previa a la venta, esto permite tener la seguridad que la transferencia no padecerá de problemas tributarios, pudiendo incluso gravarse el inmueble por impuestos no cancelados.
ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO	Los sistemas tributarios son un mecanismo de formalización forzosa, con la protocolización obligatoria se garantiza la recaudación y el cumplimiento de las obligaciones tributarias

XIMENA GONZALES BELTRAN	que se puedan dar en la transferencia. Como el impuesto a la renta de 2da categoría y el impuesto de alcabala. No en todos los casos se da, pero el pago de estos tributos es un requisito supeditado en el trámite notarial y su cumplimiento dota de mayor certeza y legitimidad al título de propiedad, dificultando las transacciones ilícitas y la evasión.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG. RAQUEL ZAVALETA RAMOS	Los pagos de impuestos son obligaciones de las personas y estos cumplen la función de cancelar estos tributos para el estado, lo cual para las escrituras públicas es requisito indispensable para que el notario pueda realizarlas.
ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA KATHERINE MORALES GUTIERREZ	Los sistemas tributarios son creados con el fin de garantizar la recaudación de tributos a favor del estado por las actividades económicas que se realizan dentro del país, el pago de los impuestos no acredita un derecho de los contratantes, sino el cumplimiento de las obligaciones que estos mismos tienen con el estado, con la protocolización de las compraventas de inmuebles, el estado se beneficiaría ya que el notario es garante del cumplimiento del pago de los impuestos-

ANALISIS:

El análisis de las respuestas muestra un consenso en que el papel principal de los sistemas tributarios en el mercado inmobiliario peruano es la recaudación; sin embargo, en el contexto de la protocolización, cumplen un papel secundario pero crucial en la garantía de la seguridad jurídica y la prevención de ilícitos. Según algunos de los entrevistado, determinados impuestos cancelados acreditan el cumplimiento de una obligación que solamente el propietario o el

comprador podrían cumplir, como lo es el pago de impuesto predial y renta por parte del vendedor que se efectuarían el primero al ser registrado como propietario para la municipalidad y el segundo al haber acreditado el derecho de propiedad ante el notario, de igual forma la alcabala que se cancelaría por la adquisición del bien inmueble.

Tabla 9: Opinión respecto a cuál es el impacto de la seguridad jurídica en la atracción de inversores extranjeros en el mercado inmobiliario peruano.

PREGUNTA N° 09: ¿Cuál es el impacto de la seguridad jurídica en la atracción de inversores extranjeros en el mercado inmobiliario peruano?	
ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO JARAMILLO MUNAYCO	A mayor seguridad en el tráfico inmobiliario, se genera un mayor impacto en la economía y con ello un panorama para la inversión extranjera, si la propiedad entendida como capital se encuentra bien resguardada y se cuenta con sistemas notariales y registrales sólidos, la inversión extranjera será mucha más fluida ya que encontrará un ámbito seguro para su trabajo.
ENTREVISTADO N° 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Si tú logras garantizar que todos los inversionistas nacionales y extranjeros, su patrimonio en el lugar donde lo van a invertir va a ser seguro eso generará mayor desarrollo y progreso porque va a atraer inversiones de todo tipo. Eso debe ser una preocupación primordial de todo gobierno, brindar seguridad jurídica a todas las inversiones.
ENTREVISTADO N° 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	La seguridad jurídica va a suponer la atracción de inversión privada, porque cualquier empresa que venga a invertir en el Perú va a buscar que tenga el statu quo y que no haya sorpresas negativas en cualquier momento. Entonces es evidente de que, si

	hay seguridad jurídica, las empresas van a ser atraídas y si no la hay, evidentemente no habrá ese deseo de invertir.
ENTREVISTADO N° 04 ABOG. JOEL ANGEL RODRIGUEZ CASTRO	El tener un sistema que permita la protocolización obligatoria sería positivo para atraer inversión extranjera, debido a que otras zonas o países tienen un sistema que aboga por la protocolización o el sistema constitutivo debido a que consideran que la seguridad de los contratos debe primar, con ello se garantiza realizar las compras ventas de inmuebles de capital extranjero ya sea para fines individuales, de inmuebles, para desarrollo inmobiliario, etcétera. El capital permite conseguir un desarrollo no solo para los contratantes, también para el estado por los impuestos que se pagan
ENTREVISTADO N° 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	Incentiva a las empresas a realizar mayores inversiones presto que tendrían la plena seguridad y tranquilidad en cada acto que se realicen.
ENTREVISTADO N° 06 ABOG. LENIN STALIN CERNA FERNANDEZ	El Perú tiene un mercado inmobiliario en crecimiento tanto para nacionales como extranjeros, pero si no se regula la obligación de protocolizar compraventas, estas empresas inmobiliarias continuarían realizando malas prácticas que se han denunciado anteriormente por diversos medios, como la venta por contratos privados, promesas de ventas que nunca llegaron a escrituras públicas, con la protocolización estas prácticas no tendrían sustento legal para realizarse permitiendo una mayor confianza de los compradores hacia estas empresas.

ENTREVISTADO N° 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	Una seguridad jurídica en las transferencias de inmuebles permitiría que se tenga plena confianza en las transferencias por compraventa de bienes inmuebles, permitiendo que empresas extranjeras y personas naturales contraten con total seguridad de que sus trámites no tendrán problemas legales, incentivando el desarrollo económico.
ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO XIMENA GONZALES BELTRAN	La seguridad jurídica es el corazón de la inversión extranjera, la seguridad jurídica mueve a la inversión extranjera, los inversionistas requieren certeza. El sistema consensual bajo el art. 949 obliga al inversor a destinar recursos a auditorías legales para mitigar el riesgo, porque siente desconfianza en que un documento privado, es decir una minuta no es oponible. Entonces, un sistema de protocolización obligatoria es fundamental para el crecimiento económico del sector, porque garantiza el conocer quién es el titular al momento de la venta del inmueble.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG. RAQUEL ZAVALETA RAMOS	Un mercado más seguro da una mayor confianza a inversores de todas partes, en el Perú se requiere un crecimiento vertical de las ciudades y esto es posible con inversiones extranjeras más acostumbradas a realizar este tipo de proyectos, beneficiando a la población y contribuyendo a la economía con la creación de puestos de trabajos y el pago de impuestos.
ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA	El desarrollo de la inversión extranjera es bastante beneficioso al crear puestos de trabajos y nuevas oportunidades, pero debe ser regulado a favor no solo de nuestro país, también en beneficio de

KATHERINE MORALES GUTIERREZ	las empresas, con la protocolización obligatoria las empresas garantizarían ser los propietarios legítimos de los inmuebles que adquieran y posteriormente se garantice que puedan entregar por la misma forma los inmuebles a los compradores. En nuestro país existen diversas inmobiliarias internacionales que se beneficiarían de esta reforma.
-----------------------------------	--

ANALISIS:

El análisis de las respuestas revela un consenso absoluto entre notarios y abogados: la seguridad jurídica es el factor determinante y el corazón de la inversión extranjera en el mercado inmobiliario peruano, los entrevistados establecen la siguiente correlación a mayor seguridad jurídica, mayor atracción de capital extranjero. Varios de ellos catalogan a la inversión extranjera como un medio para el desarrollo económico, al generar puestos de trabajo y progreso, considerando que debería ser una prioridad del gobierno el garantizar esta seguridad. Otro punto que consideran es que con la protocolización obligatoria de bienes inmuebles no solo dan seguridad a los extranjeros, debido a que la adquisición de estos inmuebles se realizan con el fin de invertir en ellos y desarrollar proyectos inmobiliarios estos terminan siendo vendidos a ciudadanos peruanos, por lo cual las inmobiliarias extranjeras estarían obligadas a vender los inmuebles de la misma forma por la cual la adquirieron a los compradores, siendo esto mediante una escritura pública que otorgaría seguridad jurídica.

Tabla 10: Opinión respecto a qué reformas legales se han propuesto o implementado para garantizar la seguridad en el sector inmobiliario en el Perú.

PREGUNTA N° 10: ¿Qué reformas legales se han propuesto o implementado para garantizar la seguridad en el sector inmobiliario en el Perú?	
ENTREVISTADO N° 01 NOTARIO	Existen varios proyectos de ley para modificar el código civil respecto al sistema registral si debe ser constitutivo o no, también

JARAMILLO MUNAYCO	proyectos referidos a la formalidad para adquirir la propiedad de bienes inmuebles. Por otra parte, a la fecha se han efectuado modificaciones en la ley del Notariado para evitar posibles actos de falsificación o suplantación que tienen un impacto directo en el sector inmobiliario. La SUNARP ha implementado la presentación cautiva de solicitudes de inscripción vía plataforma digital en manos de los notarios.
ENTREVISTADO N° 02 NOTARIO CAM CARRANZA	Considero de alguna manera que en las últimas medidas que se pueden haber implementado están basados un poco en la bancarización en la medida que se puede controlar tanto el origen como el destino del patrimonio. Digamos que en términos de beneficio lo considero una medida adecuada básicamente eso de la consensualidad a funcionar en algunos lugares de la sierra dónde los pobladores no son pocos, todos se conocen, tienen confianza y hay buena. En cambio, en ciudades donde ya no nos conocemos, somos muchos, donde han variado las costumbres de alguna manera donde incluso se están generando malas costumbres que buenas, ya no es recomendable la consensualidad. Lo mejor sería dejar un registro de cualquier forma, pero que de alguna manera acredite que es operación, ese acto jurídico se realizó y qué mejor forma si podemos acreditar que el autor es cierto y con la fecha cierta y esas cosas solamente se dan en la conclusión del acto jurídico con una escritura pública y si la inscribimos excelente. Para eso está el notario, Para eso está el notario para que controle todo eso, antiguamente cuando

	las ciudades eran pequeñas todo el pueblo ya sabía que Juan le vendió su casa Pedro, en la sierra ocurre en algunos pueblitos donde dice Juan ya le vendió ya nadie tocó esa casa nadie se mete, no como acá que somos muchos donde no nos conocemos. Tú te presentaste ante mí con tu DNI y con la fe pública que me otorga la ley yo tengo que validar que tú eres, y lo mismo pasa con la diligencia y labor de verificar si has realizado o te encuentras en el registro de actividades sospechosas, inclusive verificando no sólo tu identidad sino también hasta tu estado civil, tu dirección y tu huella digital con el sistema biométrico.
ENTREVISTADO N° 03 NOTARIO MACEDO FIGUEROA	Bueno, partimos de que la seguridad jurídica supone una transacción correcta, eficiente, sin riesgos y que yo recuerde, no hay ningún tipo de norma al respecto. Yo no he escuchado ni he leído norma que pueda originar, motivar la seguridad jurídica en ese aspecto, que yo recuerde no la tengo en mente.
ENTREVISTADO N° 04 ABOG. JOEL ANGEL RODRIGUEZ CASTRO	Las leyes pro saneamiento antes señaladas han buscado que todas las personas que posean un inmueble y acrediten la necesidad puedan serle adjudicado, pero esto es solo una parte la implementación de sistemas como la LA/FT con el fin de verificar que los fondos utilizados en compra venta no provienen de fuentes ilícitas o se usan para financiamiento del terrorismo, permiten que los adquirientes no contraten con personas maliciosas, está el estado aún tiene muchas barreras que debe superar pero para ello debe enfocarse en la necesidad de las

	personas y en el desarrollo de la cultura a favor de las protocolización obligatoria.
ENTREVISTADO N° 05 ABOG. CARMEN JESUS BONILLA MARIN	Creo que una de los principales sistemas que se han implementado es el uso del lector biométrico que permite evitar la suplantación de identidad.
ENTREVISTADO N° 06 ABOG. LENIN STALIN CERNA FERNANDEZ	Varias leyes se han aplicado en los últimos años como lo son las de habilitaciones urbanas, que buscan que los terrenos tengan licencias de construcción y a que los futuros compradores no deban regularizarlo posteriormente, modificaciones a la ley de tributación municipal obligando al notario a garantizar el pago de impuestos, se modificó el código penal para cubrir los delitos de defraudación en bienes inmuebles, el Perú puede regular varias más, pero para ello sería necesario modificar el código civil.
ENTREVISTADO N° 07 ABOG. KAREN GIOVANA HERRERA TARAZONA	Como antes mención, el gobierno ha permitido que varias de sus entidades puedan realizar actividades de saneamiento y entrega de títulos, pero son reformas antiguas y en la actualidad sería necesario una reforma del código civil, pasando de un sistema consensual, a un sistema declarativo verificándose de esta forma el cumplimiento de las obligaciones de ambos contratantes.
ENTREVISTADO N° 08 ABOG. LUCERO	Doctrinalmente, se han propuesto reformas para abandonar el consensualismo del 949, para así adoptar un modelo con mayor rigor, siendo la más recurrente los modelos alemanes y suizos.

XIMENA GONZALES BELTRAN	Sin embargo, la propuesta más pragmática y que está siempre en debate, es la de tener a la obligatoriedad de la escritura pública como requisito de forma solemne, para la oponibilidad a terceros. Tal cual ustedes la proponen en su tesis, esto fortalece menormente la certeza del título y rol del notario, sin llegar a la inscripción constitutiva.
ENTREVISTADO N° 09 ABOG. RAQUEL ZAVALETA RAMOS	Serían las aplicadas a regular las edificaciones y construcciones, siendo una función principalmente de las municipalidades, además de ello es estado no ha implementado reformas más contundentes para garantizar la seguridad jurídica, siendo la más necesaria la modificación del código civil para la exigencia de la protocolización obligatoria.
ENTREVISTADO N° 10 ABOG. PAOLA KATHERINE MORALES GUTIERREZ	Por parte del sector inmobiliario se han propuesto varias normas con el fin de garantizar el saneamiento de los terrenos que se encuentran en el territorio nacional, también el creciente número de proyectos urbanos por el aumento de la población ha obligado a que el estado legisle sobre estos mismos, pero aún no han trabajado en superar la libertad que tienen las personas para contratar mediante documentos privados.

ANALISIS:

Se puede inferir en base a las respuestas dadas que el estado ha garantizado seguridad en ciertas áreas, como lo son con la aplicación de leyes pro saneamiento o de desarrollo urbano y reformas que permiten a entidades del estado tales como COFOPRI, MINAGRI y municipalidades entregar títulos de propiedad a posesionarios que cumplan con los requisitos que señalen las leyes emitidas, volviéndolos propietarios. También han buscado de una forma activa luchar

contra el uso de fondos ilícitos y de delitos como el lavado de activos, exigiendo que todas las transferencias que superen 1 UIT requieran bancarización obligatoria para el control del origen y destino del patrimonio, implementando para ello el sistema de LA/FT (Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo) y evitar la defraudación tributaria modificando la Ley de Tributación Municipal para obligar al notario a garantizar el pago de impuestos.

Sin embargo, la reforma estructural más importante la cual es la modificación del Código Civil para abandonar el consensualismo del Artículo 949 y hacer obligatoria la protocolización de compraventa de bienes inmuebles aún no se ha concretado. Esta omisión sigue siendo la principal barrera legal para alcanzar la plena seguridad en las transacciones inmobiliarias.

4.1.2. ANALISIS DOCUMENTAL

Análisis de la Casación N° 3459-2019 Piura

DATOS GENERALES DEL CASO
• MAGISTRADO A CARGO: ➤ Quispe Salsavilca ➤ Yaya Zumaeta, ➤ Cárdenas Salcedo ➤ Yalán Leal ➤ Bustamante Zegarra • FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: CINCO DE JULIO DE DOS MIL DIECIOCHO (05/07/2018) • FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: SIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (07/11/2018) • DEMANDANTE: MARÍA LAURENCIA ALAMA MAZA DE CUEVA • DEMANDADO: HORTENCIO ALAMA MAZA • MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

ANALISIS JURISPRUDENCIAL			
BREVE EXPOSICION DEL CASO	SITUACION JURIDICA REVELANTE		
	PRIMERA INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA	CORTE SUPREMA
La parte demandante solicita el otorgamiento de escritura pública de un predio que manifiesta haber sido adquirido mediante compraventa verbal por un costo de 2,500 dólares americanos, siendo fundada la demanda en primera instancia y confirmada en segunda instancia, siendo el recurso de casación interpuesto manifestando una interpretación errónea del artículo 1412 del Código Civil.	Procedente Fallo a favor de la demandante, amparándose en que a pesar de no existir un documento escrito que acredite la celebración del acto jurídico, este mismo es suplido por las pruebas presentadas acreditando que se realizó una compraventa por el monto señalado.	Confirma la sentencia apelada. Se fundamenta en que aun sin una escritura pública, las pruebas presentadas conducen a establecer los elementos de un contrato de compraventa como lo son el precio de venta y la manifestación de la voluntad.	Se determina que no se acredito uno de los elementos del contrato, que el bien de venta este determinado o sea determinable, siendo esto motivo por el cual se fundamenta la casación y se revoca la sentencia de primera instancia.
CONCLUSIONES			

En el presente caso, la Corte Suprema realiza un análisis de la legislación de la compraventa, señalando que sin un bien que se pueda vender no existe contrato de compraventa, siendo este criterio tomado para considerar nulo el contrato verbal que la parte demandante indica que se realizó. Esta decisión, aunque justa por cuanto se apega a las leyes, pone en evidencia la importancia de contar con un documento de fecha cierta que reúna los requisitos necesarios para poder acreditar la celebración de un contrato y lograr como era la intención del demandante el otorgamiento de la escritura pública.

Análisis de la CASACIÓN 4572-2016 Lima

DATOS GENERALES DEL CASO
• MAGISTRADO A CARGO: ➤ ROMERO DÍAZ ➤ CABELLO MATAMALA ➤ CALDERÓN PUERTAS ➤ DE LA BARRA BARRERA ➤ CÉSPEDES CABALA • FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: VEINTITRES DE SETIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (23/09/2015) • FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: DIECIOCHO DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS (18/05/2016) • DEMANDANTES: ZEIDI ANDREA ARCAYA RONCAL y ZEIDI GRAZIA ARCAYA RONCAL • DEMANDADO: CONSTRUCTORA LA UNIVERSAL S.A. • MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

ANALISIS JURISPRUDENCIAL			
BREVE	SITUACION JURIDICA REVELANTE		
EXPOSICION DEL CASO	PRIMERA INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA	CORTE SUPREMA
Las demandantes exigen el otorgamiento de escritura pública de un inmueble adquirido en vida por su padre el cual fue cancelado por letras de cambio girado a favor del demandado, lo cual se comprueba por el contrato de compraventa, recibiendo un fallo favorable en primera instancia y se revoca en segunda instancia, siendo casado en merito a que existe una incorrecta interpretación de los art. 1529 y 1549 del código civil.	Procedente Fallo a favor de las demandantes, el juez establece que se han cumplido con la obligación del comprador de cancelar el precio de venta pactado, por lo cual es obligación de la parte vendedora de entregar el bien materia de venta mediante escritura pública.	Se revoca la sentencia. El juez indica que las demandantes solo han acreditado el pago parcial del precio total de venta, siendo que esta falta de pago no permite cumplir con lo acordado en el contrato de compraventa.	En esta instancia se determina que existe una incorrecta interpretación de los art. 1529 y 1549 del código civil, ya que el otorgamiento de escritura pública no busca demostrar el derecho de propiedad del comprador ya que este se desprende del contrato privado de compraventa, ni siquiera siendo requerido para la existencia del derecho de propiedad acreditar el pago total del precio de venta, siendo solo necesario la

			manifestación de voluntad de las partes.
CONCLUSIONES			
Para este caso la Corte Suprema realiza una correcta interpretación del código civil, ya que este mismo ya permite reconocer el derecho de propiedad del comprador con la sola manifestación de voluntad de ambas partes, el cual queda reafirmado en el contrato firmado, siendo el proceso únicamente necesario para obligar a la otra parte para realizar la escritura pública. Este caso demuestra que la existencia de un contrato de fecha cierta es prueba suficiente para acreditar los derechos desprendidos de este mismo, siendo el otorgamiento de escritura una formalidad ad probationem.			

Análisis de la CASACIÓN 857-2020 Lima Este

DATOS GENERALES DEL CASO
• MAGISTRADO A CARGO: ➤ ARANDA RODRÍGUEZ ➤ SALAZAR LIZÁRRAGA ➤ CUNYA CELI ➤ CALDERÓN PUERTAS ➤ ECHEVARRÍA GAVIRIA • FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: VEINTIDOS DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE (22/04/2019) • FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: DIECIOCHO DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS (07/11/2019) • DEMANDANTES: DAVID SANTOS CHAMBILLA Y EULALIA MAMANI CLAVITEA

• DEMANDADOS: RUDIGER NIXON MENDOZA ZEGARRA Y MARIELA MENDOZA ACOSTA • MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA			
ANALISIS JURISPRUDENCIAL			
BREVE	SITUACION JURIDICA REVELANTE		
EXPOSICION DEL CASO	PRIMERA INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA	CORTE SUPREMA
Con fecha 04/03/2011 Neptalí Efraín Mendoza Castillo promitente vendedor suscribió con los demandantes un contrato de compromiso a contratar sobre un stand de mercado en APECOSUR, cancelando en dicho momento el precio pactado, manifestando que el adquiriría las acciones y derechos de manera posterior	Improcedente Fallo a favor de los demandados, el juez fundamenta su decisión en base que el contrato firmado es únicamente preparatorio, siendo que el otorgamiento de escritura pública únicamente efectúa sobre un verdadero contrato de compraventa ya celebrado, además observa que quien se comprometió a	Se confirma la sentencia. Del análisis realizado se evidencia que el promitente vendedor no ha realizado ningún trámite para convertirse en heredero de la extinta propietaria, siendo que ya existe un heredero universal inscrito, advirtiéndose además que el bien materia del juicio, tiene calidad de bien propio de la causante al haberse adquirido	La sala reconoce que el contrato preparatorio debe tratarse como un contrato de compraventa al reunir varios de los requisitos, respecto al derecho de propiedad del promitente, no es posible que él pueda transferir un bien el cual aún no era propietario, por lo cual el elemento relativo sujeto al vendedor de ser el titular del derecho que

en calidad de herencia como cónyuge supérstite, pero el promitente vendedor fallecería dejando a sus hijos (los demandados) como responsables de otorgar la escritura pública, siendo que ellos argumentarían que su padre no era propietario de dicho stand al haber sido reconocido como heredero universal de la cónyuge de Neptali Efrain Mendoza Castillo otra persona.	contratar en el futuro el señor Neptali Efrain Mendoza Castillo, no era el verdadero propietario del inmueble.	antes del matrimonio, siendo imposible que el promitente vendedor pudiera volverse en propietario de la totalidad de las acciones y derechos.	se transfiere no se acredita en el caso, por lo cual no es posible otorgarse la escritura pública al no configurar un contrato de compraventa.
CONCLUSIONES			
Se puede apreciar como la Corte realiza un análisis preciso de cómo es necesario reunir los requisitos para poder disponer de un bien inmueble, primero realiza un análisis de que debemos considerar un contrato, concluyendo que el documento privado firmado por las partes, aun si es preparatorio en caso reúna todos los requisitos se podría considerar como			

definitivo de compraventa, permitiendo la exigencia de la escritura pública. Pero es en esta situación donde falta un punto clave para poder disponer del inmueble, que quien lo vende tenga el derecho o este facultado para realizarlo, siendo ello un imposible jurídico al ser otra persona el propietario y aunque el promitente vendedor podría corresponderle un porcentaje del inmueble en caso se realizara un procedimiento de petición de herencia, esto queda fuera del alcance de la casación, por lo cual al no tener el 100% de las acciones y derechos, se concluye que no se configura un contrato de compraventa de bien inmueble. Esto es importante ya que al haberse realizado por documento privado, no se prestó la garantía de acreditar el derecho de propiedad del vendedor siendo que los compradores no tenían ninguna posibilidad de adquirir dicho bien inmueble al ser el contrato nulo desde su concepción, situación que se podría haber evitado en caso estuvieran obligados a realizar la compraventa por escritura pública dado que de dicha forma el vendedor debería acreditar más allá de toda duda el derecho de propiedad que ostenta.

CASACIÓN N° 2541-2017 Lambayeque

DATOS GENERALES DEL CASO

- **MAGISTRADO A CARGO:**
 - TÁVARA CÓRDOVA
 - HURTADO REYES
 - HUAMANÍ LLAMAS
 - SALAZAR LIZÁRRAGA
 - CALDERÓN PUERTAS
- **FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**
VEINTE DE SETIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS (20/09/2016)
- **FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

SIETE DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE (07/04/2017)			
• DEMANDANTE MÓNICA IVONNE LUNA MERCHAN (REPRESENTADA POR JOSÉ ANTONIO ALVARADO ORLANDINI) • DEMANDADO: MARÍA ARTEMIA MURO BARBOZA DE MONTENEGRO • MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA			
ANALISIS JURISPRUDENCIAL			
BREVE	SITUACION JURIDICA REVELANTE		
EXPOSICION DEL CASO	PRIMERA INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA	CORTE SUPREMA
La señora Mónica Ivonne Luna Merchan, en el año 2014 interpuso una demanda de otorgamiento de escritura pública contra la señora María Artemia Muro Barboza de Montenegro. La pretensión de la demandante fue lograr que la vendedora formalice mediante escritura	En primera instancia, en el año 2016, el Juzgado Civil evaluó las pruebas y la relación contractual entre ambas partes y resolvió declarando fundada la demanda. Con esta decisión, el juez de origen le dio la razón a Mónica Luna Merchan y ordenó a la demandada cumplir con otorgar la correspondiente escritura pública de	La parte demandada apeló la decisión, por lo que el expediente fue elevado a segunda instancia, en donde en el año 2017, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque revocó la sentencia de primer grado y declaró improcedente la demanda.	La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, precisó que la Segunda Instancia incurrió en un error manifiesto al exigir la certificación notarial de firmas o fecha cierta previa, pues el Código Civil no impone dicho requisito en los contratos privados de compraventa de inmuebles, y por ello

pública, la compraventa del inmueble ubicado en: Pasaje Santa Isabel N° 144 del Distrito y Provincia de Chiclayo, que habían acordado previamente a través de un documento privado.	compraventa de inmueble.		dejó en claro que si el juez advertía una duda sobre la validez o una eventual nulidad manifiesta del documento, lo que correspondía no era declarar la demanda improcedente de plano, sino abrir y promover el contradictorio entre las partes para discutir y resolver esa invalidez en el mismo proceso judicial.
CONCLUSIONES			
Esta casación demuestra que el sistema judicial en sus diversas instancias se ha visto forzado a operar como un canal tardío de saneamiento de contratos privados: En primera instancia, vemos un Juzgado examina y atiende pretensiones en instrumentos privados carentes de toda garantía o matriz notarial de origen. En segunda instancia, vemos una Sala Superior que impone barreras de procedibilidad infundadas como reflejo de la desconfianza institucional que suscitan los documentos privados de transferencia carentes de fecha cierta. Y una Corte			

Suprema que anula lo actuado para reconducir el trámite e instar al juzgado de origen a promover el contradictorio sobre la validez del acto jurídico.

Todo este desgaste procesal de años confirma la tesis de que, si la protocolización notarial fuera obligatoria desde el origen, se evitaría que el Poder Judicial tenga que asumir el rol de verificar o sanear títulos privados dudosos.

CASACIÓN N° 1232-2022 Ayacucho

DATOS GENERALES DEL CASO			
• MAGISTRADO A CARGO: ➤ ARANDA RODRÍGUEZ ➤ PROAÑO CUEVA ➤ UBILLÚS FORTINI ➤ VALENCIA DONGO CÁRDENAS ➤ FLORIÁN VIGO • FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: VEINTIUNO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE (21/08/2019) • FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: TRES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (03/12/2020) • DEMANDANTE: DARÍA CHÁVEZ HUAMÁN • DEMANDADO: MAGNO CHÁVEZ HUAMÁN • MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA			
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL			
BREVE	SITUACION JURIDICA REVELANTE		
EXPOSICION DEL CASO	PRIMERA INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA	CORTE SUPREMA

Daríá Chávez Huamán demandó a Magno Chávez Huamán para que otorgue la escritura pública de compraventa de inmueble en Huamanga al haber celebrado una compraventa privada el 26 de agosto de 1995	El demandado planteó la excepción de prescripción extintiva, la cual fue declarada fundada por el Juzgado y confirmada por la Sala Superior al considerar que la acción prescribió a los 10 años conforme	Confirmó la resolución apelada de primera instancia, Sostuvo que, al ser el otorgamiento de escritura pública una obligación de perfeccionar la transferencia apoyándose en el IX Pleno Casatorio Civil, constituye una acción personal y no un derecho real. Al tratarse de una acción personal, concluyó que sí está sujeta al plazo de prescripción extintiva de 10 años previsto en el artículo 2001, inciso 1, del Código Civil.	La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema casó la sentencia de vista y revocó la de primera instancia, declarando infundada la excepción de prescripción extintiva. Argumentó que la acción de otorgamiento de escritura pública busca dar formalidad y seguridad jurídica a la propiedad, por lo que está vinculada al derecho de propiedad, el cual es imprescriptible y no está sujeta a plazos de prescripción extintiva.
CONCLUSIONES			

La Corte Suprema establece que la pretensión de otorgamiento de escritura pública es imprescriptible por estar ligada indisolublemente al derecho de propiedad, exigir o promover la protocolización obligatoria de los actos que transfieren propiedad garantiza que las partes no queden desprotegidas por el transcurso del tiempo. Al confirmarse que el derecho a exigir la forma pública no prescribe, la regulación sobre protocolización debe ser ágil y accesible, pues las partes podrán acudir al fuero notarial o judicial en cualquier momento sin el riesgo de que la pretensión caduque o prescriba por prescripción extintiva.

CASACIÓN N° 5950-2019 Lima Este

DATOS GENERALES DEL CASO

- **MAGISTRADO A CARGO:**
 - TÁVARA CÓRDOVA
 - SALAZAR LIZÁRRAGA
 - TORRES LÓPEZ
 - DE LA BARRA BARRERA
 - ARRIOLA ESPINO
- **FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**
PRIMERO DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (01/10/2018)
- **FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**
DOS DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE (02/08/2019)
- **DEMANDANTES:** CELINDA MACHUCA MUÑOS y CLOVER ELMER VÍLCHEZ ABANTO
- **DEMANDADOS:** SEGUNDO ULADISMIRO ABANTO SAUCEDO y LUISA DOMITILA OLIVARES SALINAS DE ABANTO
- **MATERIA:** OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL			
BREVE	SITUACIÓN JURÍDICA REVELANTE		
EXPOSICIÓN DEL CASO	PRIMERA INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA	CORTE SUPREMA
Los señores Clover Elmer Vélchez Abanto y Celinda Machuca Muñoz, demandaron al vendedor, Segundo Uladismiro Abanto Saucedo, a fin de que otorgue la escritura pública de compraventa de inmueble que le habían comprado mediante un contrato privado el 19 de febrero de 2010. Los compradores demostraron haber pagado el precio mediante letras de	Declaró fundada en todos sus extremos la demanda, al analizar el contrato privado de compraventa, se evidencia que el pago del precio pactado de 28,000 dólares americanos, había sido cancelado mediante 9 letras de cambio, por lo que se había cumplido con las obligaciones por parte del comprador.	Confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda ya que se verificó la concurrencia de los tres elementos esenciales del contrato de compraventa regulados en el Código Civil: el bien perfectamente determinado, el precio y el consentimiento de las partes y conforme al IX Pleno Casatorio Civil, realizó el control del contrato concluyendo que este	La Corte Suprema de Justicia de la República resolvió declarando improcedente el recurso de casación interpuesto por el demandado confirmando que las dos instancias previas actuaron correctamente al verificar la concurrencia de los elementos esenciales del contrato de compraventa, bien, precio y consentimiento, lo que obligaba al vendedor a otorgar la escritura

cambio y un depósito judicial en un proceso previo de consignación de pago. El vendedor se oponía alegando que el contrato había quedado cancelado (resuelto) porque los compradores supuestamente no cumplieron con pagar a tiempo ni con otros compromisos del contrato.		no se encontraba sujeto a plazos o condiciones suspensivas.	pública correspondiente conforme a los artículos 1412 y 1549 del Código Civil.
--	--	---	--

CONCLUSIONES

Mientras que las casaciones anteriores demostraron la imprescriptibilidad o la falta de fecha cierta, esta casación aportó la prueba empírica de la hiper litigiosidad que genera el sistema consensual de transferencia de inmuebles. La utilidad de examinar la presente casación y considerarla en nuestra investigación radica en que expuso de forma palmaria la patología procesal y la proliferación de litigios que induce el actual sistema de transferencia inmobiliaria consensual (Art. 949 del Código Civil). En este caso, la suscripción de un simple contrato privado de compraventa en el año 2010 que involucró tres procesos independientes: un proceso de ofrecimiento de pago y consignación, un proceso de resolución de contrato y

el último de otorgamiento de escritura pública, el cual llegó hasta la Corte Suprema. Este escenario confirmó que el documento privado de compraventa de inmuebles sin incorporarse al protocolo notarial no solo sumerge al adquirente en un estado de desprotección e incertidumbre sobre su titularidad, sino que sobrecarga ineficientemente al Poder Judicial, convirtiéndolo en un foro sustitutivo para depurar la ejecución de acuerdos privados. En tal sentido, este pronunciamiento por la Corte Suprema fortaleció la hipótesis de nuestra tesis: si la protocolización notarial fuera una exigencia obligatoria al momento de suscribir la compraventa, se otorgaría certeza absoluta a las prestaciones desde el origen del acto, eliminando de raíz las controversias sobre el pago, las alegaciones de resolución extemporánea y eliminando la necesidad de judicializar la elevación de la compraventa en instrumento público.

CASACIÓN N° 4040-2022 Callao

DATOS GENERALES DEL CASO

- MAGISTRADO A CARGO:
 - ARANDA RODRIGUEZ
 - TORRES LÓPEZ
 - NIÑO NEIRA RAMOS
 - LLAP UNCHON
 - FLORIÁN VIGO
- FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

VEINTICINCO DE SETIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO
(25/09/2018)
- FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

DIEZ DE SETIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (10/09/2021)

• DEMANDANTE: MERY ISABEL ANDRADE PEÑA • DEMANDADO: PABLO NICOLÁS ARAGÓN HOLGADO • MATERIA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA			
ANALISIS JURISPRUDENCIAL			
BREVE	SITUACION JURIDICA REVELANTE		
EXPOSICION DEL CASO	PRIMERA INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA	CORTE SUPREMA
El 17 de mayo de 1973, el padre de la demandante adquirió un inmueble mediante un contrato privado de compraventa. Se alega que el acto se firmó ante el notario Guillermo Gordillo de la Fuente; sin embargo, no fue incorporado en los archivos notariales ni en el Archivo General de la Nación. Las tres primeras hojas del	Los demandados no contestaron la demanda y fueron declarados rebeldes. No formularon tacha ni cuestionaron la veracidad o eficacia probatoria de la fotocopia del contrato. El juzgado determinó que la copia del contrato no generaba certeza de la existencia del acto jurídico debido a que	Confirmó la sentencia de primera instancia, la Sala Superior determinó que la copia simple del contrato de compraventa resultaba insuficiente y no causaba convicción sobre la existencia del acto jurídico ni de la obligación de otorgar la escritura pública.	La Corte Suprema declaró nula la Sentencia de Vista y ordenó que la Sala Superior emita un nuevo pronunciamiento. Estableció que las fotocopias son documentos válidos y no pueden desestimarse de manera automática o liminar por el solo hecho de ser copias simples. Debió valorarse la falta de tacha, la rebeldía de los demandados, lo cual generó presunción legal relativa de verdad según el Art. 461 Código

contrato carecían de firma y solo constaba el sello del notario sin firma de este ni certificación. La familia de la adquirente se encontró en posesión del predio por más de 50 años.	Carecía de firma del notario público y de fecha de certificación de firmas declarando infundada la demanda.		Procesal Civil y el deber de analizar el fondo bajo las pautas del IX Pleno Casatorio Civil.
--	---	--	--

CONCLUSIONES

La Casación N.º 4040-2022-Callao evidenció de manera irrefutable que el documento privado de compraventa genera una ilusión de protección patrimonial, al carecer de incorporación a la matriz notarial archivada, el comprador queda expuesto a que, con el paso de las décadas, su derecho de propiedad quede reducido a una simple fotocopia desprovista de fe pública. Ello confirmó la validez de nuestra hipótesis de investigación: el sistema consensual según el artículo 949 del Código Civil traslada indebidamente al adquirente la carga de probar la existencia de su título en la vía judicial mediante procesos de otorgamiento de escritura pública de más de una década de duración. Muchas veces, porque dicho instrumento, al permanecer bajo la tenencia exclusiva de las partes en soporte físico simple, queda expuesto de forma permanente al deterioro material, la sustracción o sustitución de sus folios, o hasta en el peor de los casos, la pérdida total del documento, sometiendo a los adquirentes a estados de zozobra e inseguridad jurídica que se prolongan durante décadas y que derivan en costosos e ineficientes litigios de otorgamiento de escritura pública para discutir la validez probatoria de "fotocopias simples". Frente a estos escenarios de

precariedad e informalidad, la protocolización obligatoria opera como un acto de saneamiento e inmutabilidad documental desde la génesis del negocio jurídico. Al incorporarse el documento privado al Registro de Escrituras Públicas del notario, sus folios se integran de manera física, cronológica e inalterable al seriado y foliado oficial del protocolo notarial. Este proceso de inserción impide que el texto sea adulterado o que se remuevan sus cláusulas, porque hasta los renglones y párrafos en sobra son cerrados en la escritura pública.

4.2. DISCUSION:

DISCUSION N° 01 - Objetivo general: Determinar el impacto de la Protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en el distrito de Chimbote.

En atención al objetivo general de la investigación, enfocado en determinar el impacto de la protocolización obligatoria de los contratos de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica del distrito de Chimbote, los resultados obtenidos revelan una coincidencia unánime entre la doctrina civilista y la percepción empírica de los operadores jurídicos locales, al señalar que el sistema peruano actual atraviesa una severa inestabilidad provocada por el principio consensualista. En la actualidad, en nuestra ciudad de Chimbote, las compraventas de inmuebles no requieren realizarse de manera obligatoria mediante escritura pública como sí lo exigen otras formas de transferencia o constitución de derechos reales. El objetivo general buscaba establecer el impacto de revertir esta situación, demostrando que la implementación de la protocolización obligatoria generaría un cambio contundente en nuestra sociedad y en la forma en que se aborda la adquisición de bienes raíces. En primer lugar, los entrevistados convergen en que se debe abandonar la filosofía de la consensualidad que permite el artículo 949 del Código Civil, norma que autoriza la transferencia de la propiedad inmueble por el solo

acuerdo de voluntades y propicia que múltiples transacciones permanezcan en la clandestinidad a través de minutas o documentos privados de fecha incierta. Esta constatación coincide plenamente con la doctrina de González (2021) y Grossi (1985), quienes argumentan que la propiedad, al ser el derecho real por excelencia sobre el que reposa el orden patrimonial, no puede dejarse al arbitrio de formalidades endebles o inexistentes. Asimismo, Pipes (2005) y Méndez (2011) sustentan que la certeza de la titularidad es una condición indispensable para el desarrollo del mercado, la atracción de inversiones y la prevención de conflictos sociales masivos. Al introducir de manera obligatoria la intervención notarial, se logra que el acto jurídico quede revestido de fe pública, transformando un acuerdo privado entre dos personas en un documento público que fortalece la propiedad al asegurar la existencia de un título formal que ingresa al protocolo notarial para su resguardo y publicidad, lo que permite que sea opuesto eficazmente ante terceros, cumpliendo así con la esencia de la seguridad jurídica patrimonial en sus dimensiones estática y dinámica. Frente a las posturas que plantean una inscripción constitutiva obligatoria en el registro público, se debe evaluar qué resulta más seguro para acreditar que el comprador ostenta el derecho de propiedad: la sola manifestación de voluntades, la suscripción de la escritura pública o la inscripción en la SUNARP. De estas tres alternativas, el consensualismo de la sola manifestación de voluntad evidencia serias falencias a lo largo del desarrollo de esta tesis al generar dobles ventas, suplantaciones y litigios. Por su parte, la suscripción de la escritura pública agrega a la manifestación de voluntad una forma de cumplimiento obligatorio bajo sanción de nulidad, lo que significa que en caso de no realizarse mediante esta forma la venta se consideraría nula; esto, lejos de ser una limitante, constituye una garantía de que las transacciones se realizarán cumpliendo con todos los requisitos de ley y resguardando el derecho de propiedad con el título suscrito por comprador y vendedor. Finalmente, respecto al registro público, se debe precisar que la SUNARP no crea ni genera el derecho de propiedad, sino que cumple la función de otorgarle publicidad jurídica, por lo cual

el derecho ya se encuentra plenamente resguardado con la escritura pública protocolizada, siendo opcional la inscripción registral posterior para profundizar su alcance publicitario. Asimismo, la reforma planteada no solo genera seguridad jurídica al revestir las voluntades de la formalidad requerida, sino que permite prevenir la comisión de delitos tales como fraudes, estafas e invasiones, al ser el notario quien garantiza la transparencia del acto mediante la identificación biométrica de las personas, la verificación de que se acredite el derecho de propiedad para tener un bien correctamente determinado e individualizado, y la exigencia del uso de medios de pago bancarizados conforme lo indica la Ley N.º 30730. Esta última norma, promulgada con el fin de evitar la evasión fiscal, promover la formalización y prevenir el lavado de activos, asegura al Estado que las transacciones cuentan con fondos de origen lícito y permite que estos queden reflejados obligatoriamente en el cuerpo de las escrituras públicas. En conclusión, el impacto de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica del distrito de Chimbote sería totalmente positivo, fundamentando la necesidad de realizar una reforma legislativa al Código Civil para garantizar la protección de vendedores y compradores, en perfecta consonancia con las sentencias del Tribunal Constitucional STC N.º 05614-2007-PA/TC y STC N.º 03881-2012-PA/TC respecto al carácter inviolable e irrevocable del derecho de propiedad.

DISCUSION 02 - Primer objetivo específico: Identificar las consecuencias jurídicas de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles para los compradores, vendedores y acreedores en el distrito de Chimbote.

En atención al primer objetivo específico, el análisis de las consecuencias jurídicas de la protocolización obligatoria abarca tanto los efectos directos para los sujetos de la contratación como la evaluación de dos variables operativas centrales: los tiempos de tramitación y los costos económicos asociados. Respecto al tiempo que tomaría efectuar una escritura pública,

la Ley del Notariado no prevé plazos o límites rígidos, por lo que la duración del trámite se determina en función de la extensión del documento, la complejidad del caso y la cantidad de participantes. En la práctica del distrito de Chimbote, mientras el bien enajenado se encuentre dentro de la misma jurisdicción notarial y la documentación esté en regla, la protocolización se puede realizar en un solo día. Al realizar una comparativa con el contrato privado, se observa que este último no cumple con formalidades como acreditar el uso de medios de pago bancarizados, determinar con precisión el bien o verificar la legalidad del acto, ya que ante un contrato privado el notario únicamente legaliza las firmas sin dar fe del contenido o procedencia. Si bien la legalización de firmas es un acto más breve que instrumentar un documento protocolar, resulta ineficiente por tratarse de un documento pobre que no reúne los requisitos necesarios para efectuar la compraventa con total procedencia jurídica. En relación con los costos, el artículo 19 inciso c) del Decreto Legislativo N.º 1049 faculta al notario a fijar sus honorarios dentro del marco de la oferta y la demanda de mercado. Las compraventas inmobiliarias en Chimbote no constituyen trámites excesivamente complejos o tardados, por lo que las notarías de la provincia manejan estructuras de precios estandarizadas y accesibles. Aparte del costo notarial, la formalización mediante escritura pública exige el pago obligatorio de los impuestos aplicables (Impuesto a la Renta e Impuesto de Alcabala), obligaciones que en la contratación privada se omiten en la casi totalidad de los casos por desconocimiento o falta de voluntad de las partes. El cumplimiento tributario fiscalizado por el notario no debe considerarse como un sobre costo del trámite, sino como el fiel acatamiento de las obligaciones legales de los contratantes que beneficia directamente a la recaudación de la Municipalidad Provincial del Santa. Por ende, los tiempos y precios que exige la protocolización no representan un obstáculo desproporcionado, sino cambios necesarios a favor de la seguridad jurídica. En cuanto a las consecuencias jurídicas concretas para los actores del mercado, para los compradores la protocolización obligatoria elimina el riesgo de ser víctimas de doble venta,

estafas, falsificación documental o suplantación de identidad. Frente al régimen del artículo 949 del Código Civil, donde el comprador en documento privado queda desprotegido ante posteriores enajenaciones formalizadas por el vendedor, la elevación a escritura pública otorga fecha cierta indubitable, fe de capacidad e identificación biométrica, confirmando la doctrina de Nima (2019) y Avilez (2022) sobre la inexpugnabilidad de la forma pública para el adquirente de buena fe. Para los vendedores, la escritura pública brinda certeza sobre la liberación de cargas tributarias y administrativas futuras, a la vez que les otorga un título ejecutivo fehaciente que prueba la recepción del precio de venta bancarizado. Para los acreedores, la medida resuelve estructuralmente la problemática del fraude procesal en las tercerías de propiedad frente a embargos registrados, erradicando la presentación de minutas privadas de fecha incierta o antedatadas para levantar medidas cautelares. Esta solución se alinea con la jurisprudencia vinculante del VII Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 3671-2014-Lima), que exige que el título del tercerista acredite su prioridad en el tiempo mediante un documento con fecha cierta de origen indiscutible.

DISCUSION 03: Segundo objetivo específico: Examinar el impacto de la protocolización obligatoria en el sistema notarial al transferir bienes inmuebles en el distrito de Chimbote.

Respecto al segundo objetivo específico, se examinó la capacidad de respuesta, la infraestructura y el marco normativo del sistema notarial frente al incremento de demanda que generaría la protocolización obligatoria. La función notarial se rige por el Decreto Legislativo N.º 1049, norma que modernizó la función notarial incorporando exigencias como la identificación biométrica, la infraestructura tecnológica para la presentación de reportes integrados y el resguardo riguroso de los registros protocolares. La implementación de la protocolización obligatoria no perjudicaría al sistema notarial establecido en Chimbote, puesto que las notarías locales se encuentran desarrolladas y capacitadas para asumir el flujo de

escrituras públicas sin limitaciones operativas, contando con la tecnología y el personal necesario para procesar la carga contractual actual y futura. Sin embargo, el análisis permite evidenciar una brecha estructural en el ámbito nacional referente a la infraestructura tecnológica de los Colegios de Notarios. Mientras que, en departamentos y provincias de mayor desarrollo económico, como la provincia del Santa, las notarías cuentan con sistemas integrados de alta velocidad, en provincias alejadas existen serias dificultades de acceso a internet que complican el cumplimiento de la identificación biométrica y el envío de reportes virtuales. Un impacto al sistema notarial no afectaría a las zonas desarrolladas que poseen la capacidad para soportar la demanda, pero sí podría generar contingencias en provincias remotas con sistemas desfasados. Por ello, el Estado y los colegios notariales deben promover la optimización de la red tecnológica a nivel nacional. En el ámbito doctrinal, la obligatoriedad de la escritura pública consolida la postura de Carnelutti (1954) al ubicar al notario como el guardabarrera de la legalidad, aplicando los principios de inmediación, matricidad y control preventivo de legalidad destacados por Giménez (1944), Mariani (2004), Pasco (2020) y Barrón (2021).

DISCUSION 04: Tercer objetivo específico: Realizar un análisis del derecho comparado con las legislaciones de Chile, Colombia, México, España, Suiza, Alemania y Australia a fin de establecer razones para la implementación de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en el Perú, considerando las similitudes y diferencias en los sistemas jurídicos y notariales de estos países.

En atención al tercer objetivo específico, el estudio comparado de las legislaciones de Chile, Colombia, México, España, Suiza, Alemania y Australia permite establecer razones sólidas para implementar la protocolización obligatoria en el Perú, considerando las coincidencias y diferencias de sus modelos notariales y registrales. Mientras que en el Perú el sistema ha

mantenido el consensualismo informal del siglo XIX, países del bloque latino como Chile, Colombia y México, que comparten la tradición de título y modo, exigen la escritura pública como requisito de forma indispensable para acreditar la propiedad y acceder a la inscripción registral. En Europa, España garantiza la seguridad jurídica exigiendo la intervención notarial obligatoria para las transferencias inmobiliarias, descartando los documentos privados. Por su parte, Alemania, Suiza y Australia emplean sistemas de estricta legalidad registral basados en la inscripción constitutiva, donde la falta de registro implica la inexistencia del derecho real, operando bajo el principio de que todo título requiere su correspondiente asiento en el registro público.

Estas comparaciones demuestran que tanto los países de tradición latina como los sistemas europeos han abandonado la informalidad privada para proteger la propiedad. Sin embargo, surge el debate de si el acto jurídico debe nacer con la celebración de la voluntad formalizada o con su inscripción en el registro. En la legislación peruana la transferencia surge de la manifestación de la voluntad, pero la seguridad jurídica se ve amenazada porque dicha manifestación carece de una forma obligatoria bajo sanción de nulidad. El sistema de inscripción constitutiva prioriza el registro sobre el acto, mientras que la propuesta de esta tesis no busca ir en contra del registro ni convertir a la SUNARP en un ente creador del derecho, sino exigir la escritura pública como la forma *ad solemnitatem* de la manifestación de la voluntad. La escritura pública otorga seguridad al constatar el cumplimiento de las obligaciones, la identificación biométrica y la legalidad del acto, permitiendo que las partes inscriban posteriormente su título en la SUNARP para gozar de publicidad declarativa, alineando al Perú con los estándares de la Unión Internacional del Notariado sustentados por González (2016) y Sandoval y Silva (2023).

DISCUSION 05 Cuarto Objetivo específico: Formular una propuesta de modificación del

Código Civil, a fin de que las compraventas de bienes inmuebles sean protocolizadas en sede notarial, para garantizar la seguridad jurídica.

En respuesta al cuarto objetivo específico, la información recolectada demuestra que el actual sistema consensual de transferencia inmobiliaria no es sostenible en el tiempo debido a los graves riesgos que genera para la seguridad jurídica, entre los que destacan el aumento de transacciones informales por personas que desconocen la necesidad del saneamiento, la falta de garantías frente a fraudes y la evasión fiscal recurrente. La modificación del artículo 949 del Código Civil obligará a las partes a acudir al notario, quien brindará las garantías preventivas necesarias para que la transferencia sea respetada y se cumplan las obligaciones pactadas. Esto transformará la percepción pública de la función notarial, que dejará de ser vista como un trámite opcional para convertirse en un requisito esencial de validez en la contratación inmobiliaria.

Frente a las propuestas que sugieren adoptar un sistema estrictamente constitutivo que condicione el nacimiento del derecho de propiedad a la inscripción en la SUNARP —de forma similar a la hipoteca—, la presente investigación sostiene que dicha medida resulta inadecuada para la realidad nacional. El derecho de propiedad debe surgir de la celebración de la escritura pública, instrumento que reúne todos los requisitos de validez, capacidad, identificación y bancarización exigidos por el ordenamiento jurídico. Por ende, la reforma legislativa propuesta en el Anexo 04 de este trabajo modifica el artículo 949 del Código Civil para instaurar la escritura pública notarial como formalidad *ad solemnitatem* bajo sanción de nulidad, manteniendo el carácter declarativo de la inscripción registral y consolidando un marco preventivo que brindará plena seguridad jurídica al distrito de Chimbote y al país.

CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

1. De nuestro objetivo general se concluye que la protocolización obligatoria impacta positivamente en la seguridad jurídica en Chimbote, ya que el notario actúa como filtro de legalidad, transformando un sistema frágil basado en el simple acuerdo de voluntades en uno estructurado y seguro, dotando al acto jurídico de fe pública, permitiendo la creación de un título formal con el cual acredite su derecho de propiedad ante terceros.

2. Respecto a nuestro primer objetivo específico, llegamos a la conclusión de que las consecuencias que se pudieran encontrar en las compraventas de inmuebles no son graves, ya que los procesos son céleres, los acuerdos que se toman están debidamente señalados, por lo cual elimina vicios de nulidad o dudas respecto a los contratos celebrados. Esto no significa mayores gastos tanto para los compradores, vendedores y acreedores, ya que se benefician de un mayor control que evita la evasión fiscal, garantiza el uso de medios de pago y el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes contratantes.

3. De nuestro segundo objetivo específico concluimos que el sistema notarial en gran parte del país tiene la capacidad de soportar el cambio a la protocolización obligatoria gracias a la modernización de la Ley del Notariado N° 1049, que permite que las notarías cuenten con las herramientas jurídicas y operativas, siendo las zonas más alejadas las que podrían presentar deficiencias debido a la brecha tecnológica que dificultaría sus funciones, siendo necesaria la modernización de dichas zonas para garantizar el control de identidad y el envío de reportes a nivel nacional.

4. Respecto al tercer objetivo específico, se concluye que del análisis efectuado sobre el derecho comparado, se demuestra que en varios países del sistema notarial latino se optó por

el cambio hacia la protocolización obligatoria como forma de generar el derecho de propiedad del adquirente, destacando países como Chile, Colombia y México, mientras que otros países como Alemania o Australia optan por un sistema constitutivo basado en la inscripción obligatoria.

5. Del cuarto objetivo específico concluimos que es necesario modificar el Código Civil peruano para dejar atrás nuestro sistema consensual; con ello, el derecho de propiedad debe nacer con la suscripción de la escritura pública, pero sin la necesidad de subordinar la existencia del derecho a su inscripción en los Registros Públicos, con lo cual la intervención notarial deja de ser una opción y se convierte en un requisito de validez.

5.2. RECOMENDACIONES

1. Las diversas universidades de nuestra provincia deben efectuar la actualización de sus mallas curriculares en las facultades de Derecho, específicamente en los cursos de Derechos Reales y Contratos, para promover un estudio crítico de la filosofía consensualista del Código Civil de 1984, con el fin de promover una visión orientada a la seguridad jurídica preventiva y a los estándares del derecho notarial latino, abandonando la promoción del contrato privado como mecanismo válido para la transferencia de inmuebles.

2. Los diversos colegios de notarios deben implementar campañas de información dirigidas a la ciudadanía en Chimbote sobre los riesgos de la informalidad y la importancia de la protocolización para proteger su derecho de propiedad.

3. El Colegio de Notarios de Ancash debe efectuar mejoras en las infraestructuras tecnológicas de las notarías, principalmente en zonas aisladas, con el fin de que puedan realizar la utilización de los sistemas notariales para que el notario pueda ejercer plenamente su función de garante de la seguridad jurídica.

4. El Congreso de la República debe actuar mediante alguna de sus diversas comisiones con el fin de plantear la modificación del Código Civil optando por adoptar los modelos de Chile, Colombia o México, con el fin de presentar las comparaciones que nuestro sistema consensual presenta con el de otros países.

5. El Colegio de Notarios de Ancash, mediante su decano, debe impulsar la modificación del artículo 949 del Código Civil peruano, que actualmente establece la transferencia de propiedad inmobiliaria por el solo consentimiento permitiendo la libertad de forma, optando por exigir la escritura pública como requisito indispensable de validez para las transferencias de bienes inmuebles.

CAPITULO VI: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abujatum, P. (2018). *Notarios. Legislación comparada*. Departamento de Estudios, Extensión y Publicaciones .
<https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=123913&prmTIPO=DOCUMENTOCOMISION>
- Andrés, M. (2019). *La evolución del interés privativo frente al comunitario en la propiedad horizontal*. [Tesis de Doctorado, Universidad de Castilla-La Mancha]. Repositorio Institucional de la UCLM. <https://ruidera.uclm.es/items/4c0ddfc5-b716-4048-b66a-8ed8a9606397>
- Arias, F. (2012). *El proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica* (6ta ed.). Editorial Episteme.
- Avendaño. (2007). *Apuntes sobre la extensión objetiva de la hipoteca y la oponibilidad de los actos de disposición sobre el bien hipotecado*. Ius La Revista.
- Avendaño, V. (2008). *Atributos y caracteres del Derecho de Propiedad*. Biblioteca para leer el Código Civil, I.
- Avilez, H. (2022). *La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su seguridad jurídica en el Perú*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Peruana de los Andes]. Repositorio Institucional de la UPLA. <https://repositorio.upla.edu.pe/item/ffbb8981-f055-4149-ac58-84d511136675>
- Becker, H.-J. (2024). *Ignaz Goldziher and His Correspondents : Islamic and Jewish Studies around the Turn of the Twentieth Century*. Estudios Judíos.
<https://www.puvill.com/es/item/building-bridges/440310>
- Bobbio, N. (1993). *El positivismo jurídico*. (R. de Así y Greppi, Trad.). Editorial Debate. (Obra original publicada en 1965). Debate.
<https://direitofma2010.wordpress.com/wp-content/uploads/2010/05/norberto-bobbio-o-positivismo-juridico-lico-es-da-filosofia-do-direito.pdf>
- Borja, S. (1944). *Teoría General de las Obligaciones* (Vol. 2) . Editorial Porrúa.
<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/escuela-nal-jurisprudencia/article/viewFile/20635/18541>
- Carnelutti, F. (1954). *La figura jurídica del notario*. Academia Matritense del Notariado Núm. 8 Pág. 373-396. https://www.docsity.com/es/docs/como-se-hace-un-proceso-1/7394702/?src=social_login
- Castillo. (2024). *Derecho de Sucesiones*. Gaceta Juridica

- Castillo, F. M. (2024). *Comentarios al contrato de compraventa Análisis detallado de los artículos 1529 al 1601 del código civil*. Gaceta Jurídica
- Colina, R. (1997). La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978. . . Bosch .
- Congreso Constituyente Democrático. (1993). *Constitución Política del Perú*. Diario Oficial El Peruano.
- Corte Superior de Justicia del Santa. (2024). Memoria Judicial 2023. Poder Judicial del Perú. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/8697607/7197321-memoria-judicial-2023-3-final-para-impresion.pdf>
- D' Ors, A. (1977). *Derecho privado romano*. Ediciones Universidad de Navarra - EUNSA
- De La Cruz, R. (2022). *La renuncia del derecho de propiedad en el ámbito del derecho registral*. Ubi Lex Asesores
- De la Puente, y. L. (1991). *El Contrato en General. Primera parte. Tomo I*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- De Los Mozos, J. (1993). *El Derecho de Propiedad: Crisis y retorno a la Tradición Jurídica*. Editoriales de Derecho Reunidas. EDESA
- Echandía, H. (1966). *Nociones Generales de Derecho Procesal Civil*. UNAM. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-facultad-derecho-mx/article/view/26408/23783>
- Ennecerus, L. (1971). *Tratado de derecho civil*. (Vol. 3). Bosch.
- Escáñez, V. (2012). *Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno*. [Tesis de Pregrado, Universidad Austral de Chile]. Repositorio Institucional de la Universidad Austral de Chile. <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>
- Escobar, F. (2002). *Teoría General del Derecho Civil. 5 Ensayos*. (1ra ed.). ARA Editores
- Flores, J. (2011). *Construyendo la tesis universitaria*. (1ra ed.). Cepredim.
- François, G. (1931). *El Derecho natural en la obra de Francisco Geny*. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/REUNC/article/download/10919/11505/28690>
- García, T. (1998). *Análisis sistemático de la Constitución peruana de 1993* (Vol. 1). Fondo de Desarrollo Editorial de la Universidad de Lima.
- Giménez, A. (1944). *Introducción al Derecho notarial ED*. Revista de Derecho privado. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8554394>
- González G. (2006). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*. Palestra Editores
- Gonzales, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Jurista Editores

- Gonzales, G. (2021). *Tratado de Derechos Reales*. Jurista Editores
- González, V. (2016). *La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Privada del Norte], Repositorio Institucional de la UPN. <https://repositorio.upn.edu.pe/item/4aa0597e-63b8-4feb-ac4f-caf679fb5ae9>
- Grossi, P. (1985). *La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico*. Civitas.
- Guastini, R. (2010). *Interpretación, Estado y Constitución*. ARA Editores.
- Hans, P. (2023). *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*. Schulthess. <https://www.schulthess.com/buchshop/detail/ISBN-9783725583850/Tuor-Peter-Schnyder-Bernhard-Schmid-Joerg-Jungo-Alexandra-Huerlimann-Kaup-Bettina/Das-Schweizerische-Zivilgesetzbuch?srsId=AfmBOoqMyHn8sLnWDxMmHHPf-ItVu9McIlOtxzTRxFBfCRkajeLEz2gH>
- Hernández, R., Fernández, C y Baptista, P. (2018). *Metodología de la investigación* (Vol. 6). Mc Graw Hill.
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2023). *Metodología de la investigación*. Mg Graw-Hill Interamericana.
- Herrera, V. (1978). *Derecho Registral y notarial*. (3ra ed). EDIMSSA.
- Herrera, F. (2021). *Inscripción constitutiva y obligatoria en la transferencia de la propiedad inmueble*. Universidad Nacional de Cajamarca. <https://repositorio.unc.edu.pe/items/e080fade-04e1-4eac-b207-77d964840f43>
- Iglesias, J. (1958). *Derecho Romano. Historia e Instituciones*. (18va ed). . Sello Editorial. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/stein/wp-content/uploads/sites/734/2020/11/Derecho-Romano-Iglesias-España.pdf>
- Jiménez, N. (1993). *El contrato privado su protocolización figura inoperante*. Universidad Nacional Autónoma de México. <https://ru.dgb.unam.mx/bitstream/20.500.14330/TES01000191879/3/0191879.pdf>
- Lohmann, J. (2023). *Introducción al derecho de sucesiones en el Perú*. LP Derecho. <https://lpderecho.pe/introduccion-al-derecho-de-sucesiones-en-el-peru/>
- Martínez, J. (2014). *División horizontal y obra nueva: Formalización notarial e inscripción registral*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Nacional de Educación a Distancia]. Repositorio Institucional de la UNED. <https://e-spacio.uned.es/entities/publication/27b11dc1-d8b1-46d5-9386-9a475cabd73a>
- Mariani, M. (2004). *Derechos Reales - Tomo I –* (Vol. 7) Zavalia.
- Mejorada, M. (2015). *Lecciones de Derechos Reales: Lección 4: Propiedad*. IUS 360.

- [archivo de video]. <https://www.youtube.com/watch?v=zlpPEDcU58I>
- Méndez, F. (2011). *Fundamentación económica del Derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*. Thomson Reuters.
- Moccia, L. (2010). *Reflexiones sobre la idea de propiedad. Derechos Reales*. (Vol. 5). Motivensa Editora Jurídica.
- Mustapich, M. (1955). *Tratado teórico y práctico de derecho notaria*. Ediar Editores.
- Nima, G. (2019). *La escritura pública como eje del cambio: análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles*. [Tesis de Licenciatura, Universidad de Piura]. Repositorio Institucional de la Universidad de Piura] <https://pirhua.udep.edu.pe/item/1f206444-b892-48a5-807b-7667ea9d8ab7>
- Otárola, Y. (2022). *El valor de la inscripción de inmuebles en el Registro chileno: una visión comparada*. Artigos Rev. direito GV. <https://doi.org/10.1590/2317-6172202229>
- Pasco, A. (2020). *La fé pública registral*. Gaceta Jurídica.
- Pau, A. (2005). *Los rasgos del moderno derecho hipotecario*. Anales de la Real Academia de jurisprudencia y legislación. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1386912>
- Pérez, B. (1989). *Estudio sobre los principios registrales*. Revista Derecho Notarial Mexicano . <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/view/6613/5921>
- Perez, L. (2010). *Ensayos de Derecho Notarial*. Gaceta Notarial.
- Petit, E. (2007). *Tratado elemental de derecho romano*. (23ra ed). Editorial Porrúa.
- Pipes, R. (2005). *Propiedad y libertad. La piedra angular de la sociedad civil*. Freidich Naumann.
- Posner, R. (1998). *El Análisis Económico del Derecho*. Fondo de Cultura Económica México.
- Presidencia de la República del Perú. (1902). *Código de Comercio de 1902*. . 15 de febrero de 1902. Diario Oficial El Peruano
- Presidencia de la República del Perú. (1984). *Decreto Legislativo N° 295 de 1984. Código Civil*. Diario Oficial El Peruao
- Rios, G. y Leyva, S. (2021). *Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los principales efectos de su inscripción registral*. Ius 360. <https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/>

- Rivera, R. (2012). *Código Civil Comentado* (Vol. 3, Tomo V). Gaceta Jurídica.
- Román, R. (2021). *Problemática De La Transmisión De La Propiedad Inmueble En El Perú*. Agnitio. <https://agnitio.pe/articulo-de-blogger/problematica-de-la-transmision-de-la-propiedad-inmueble-en-el-peru-2/>
- Romero, E. (1957). *Derecho Civil: Los Derechos Reales*. Talleres Gráficos Marco.
- Rubio, M. (2009). *El Sistema Jurídico. Introducción al derecho*. Fondo Editorial PUPC.
- Fernández, T. Sainz, F. (1989). *El notario, la función notarial y las garantías constitucionales*. Cuadernos Civitas.
- Salazar, M. (2007). *Protocolo Notarial*. (1ra ed). . Editora Jurídica Grijley
- Salomón, M. (2006). *Consideraciones generales sobre la expropiación por causa de utilidad pública o social. En El Derecho Administrativo venezolano en los umbrales del siglo XXI*. Jurídica Venezolana.
- Sanchez, W. (2016). *Criterios de la sala especializada en protección al consumidor al resolver denuncias por la entrega de unidades inmobiliarias con menor área en los contratos de compraventa de bien futuro*. Universidad Nacional de Trujillo.
- Sandoval, Y. y Silva, K. (2023). *La obligación de registrar la compraventa de bienes inmuebles para brindar seguridad jurídica*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional de la UCV. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/118783>
- STC 03881-2012. (2016). *Tribunal Constitucional 01 de Marzo de 2016 - Sentencia 03881-2012*,. Tribunal Constitucional. <https://doi.org/https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2016/03881-2012-AA.pdf>
- Tambini, M. (2023). *Manual de Derecho Notarial*. (4ta ed.). Instituto Pacífico
- Vega, Y. (2010). *Constitución y propiedad privada: En busca de un contenido esencial mínimo tutelado constitucionalmente (y breves referencias al Derecho Urbanístico)*. Observatorio de derecho civil. Derechos reales.
- Vega, Y. (2010). *El Derecho de propiedad en la Constitución: Una nueva lectura que se abre el camino hacia un Derecho civil justo*. Observatorio de derecho civil. Derechos reales.
- Wayar, C. (1984). *Compraventa y permuta*. Astrea.

CAPITULO VII: ANEXOS

Anexo 01: Matriz de Consistencia

PROBLEMA	CATEGORIAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	METODOLOGIA
¿Cuál es el impacto de la protocolización obligatoria de contratos de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica de Chimbote?	PROTOCOLIZACIÓN OBLIGATORIA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	<u>Objetivo General:</u> Determinar el impacto de la Protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en el distrito de Chimbote.	Hi: La protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles, al constituir una instancia diligente y garantista, contribuye significativamente a la seguridad jurídica en el distrito de Chimbote.	Enfoque Epistemológico: - Formalista-dogmático jurídico Enfoque de investigación: - Cualitativa Tipo de investigación: - Investigación básica, descriptiva y propositivo. Métodos generales de la investigación científica: - Método inductivo Métodos Jurídicos: - Método Dogmático Jurídico - Método Socio Jurídica Diseño de Investigación: - Diseño Hermenéutico-Jurídico - Diseño basado en la Teoría

				Fundamentada - Diseño Fenomenológico
	SEGURIDAD JURIDICA	<u>Objetivo Específico:</u> OE1 Identificar las consecuencias jurídicas de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles para los compradores, vendedores y acreedores en el distrito de Chimbote. OE2 Examinar el impacto de la protocolización obligatoria en el sistema notarial al transferir bienes inmuebles en el		Muestras: - Análisis documental - Entrevistas. Técnicas de recolección de datos: - Entrevistas Instrumentos de recolección de datos - Fichas bibliográficas - Fichas de contenido - Fichas resumen - Guías de entrevistas

		distrito de Chimbote. OE3 Realizar un análisis del derecho comparado con las legislaciones de Chile, Colombia, México, España, Suiza, Alemania y Australia a fin de establecer razones para la implementación de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en el Perú, considerando las similitudes y diferencias en los sistemas jurídicos y notariales de estos países. OE4 Formular una propuesta de modificación del Código Civil, a fin de que las compraventas de bienes inmuebles sean protocolizadas en sede notarial, para garantizar la seguridad jurídica.		
--	--	--	--	--

Anexo 02: Guía de Entrevista

“Impacto de la protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica del distrito de Chimbote”

Presentación

Los egresados de la Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas, de la Facultad de Educación y Humanidades, de la Universidad Nacional del Santa: **BACILIO CONTRERAS YOHAN ANTONIO**, identificado con **DNI N° 71414827** y Código de Matrícula N° **201935024** y **MORENO ROQUE DENILSON FRANK**, identificado con **DNI N° 74210282** y Código de Matrícula N° **201935012**, le solicitan usted Señor Notario y/o abogado que nos permita realizar la siguiente entrevista para el desarrollo de nuestro informe de tesis titulado: **“Impacto de la protocolización obligatoria de la compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica del distrito de Chimbote”**

Nombres y Apellidos:

Documento Nacional de Identidad:

Registro del Colegio de Notarios:

Registro del Colegio de Abogados:

Fecha:

INSTRUCCIONES: Estimado participante, responda de acuerdo a su criterio profesional, los principios del derecho y las experiencias propias que haya tenido en su función.

OBJETIVO GENERAL

Determinar el impacto de la Protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la seguridad jurídica en el distrito de Chimbote.

1. ¿Cuál es el impacto de la protocolización obligatoria en la formalización del mercado inmobiliario peruano?

2. ¿De qué manera ha influido la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la reducción de fraudes y estafas inmobiliarias en el Perú?

OE1 Identificar las consecuencias jurídicas de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles para los compradores, vendedores y acreedores en el distrito de Chimbote.

3. ¿Cómo ha afectado la obligatoriedad de la protocolización a los tiempos y costos de las transacciones inmobiliarias en el Perú?

4. ¿En qué medida la protocolización ha mejorado la confianza de los compradores y vendedores en el mercado inmobiliario peruano?

OE2 Examinar el impacto de la protocolización obligatoria en el sistema notarial al transferir bienes inmuebles en el distrito de Chimbote.

5. ¿Qué retos enfrenta el derecho notarial peruano para implementar eficazmente la protocolización de las compraventas de inmuebles?

OE3 Realizar un análisis del derecho comparado con las legislaciones de Chile, Colombia, México, España, Suiza, Alemania y Australia a fin de establecer razones para la implementación de la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en el Perú, considerando las similitudes y diferencias en los sistemas jurídicos y notariales de estos países.

6. ¿Qué medidas ha tomado el gobierno peruano para garantizar la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario?

7. ¿Cómo influyen las deficiencias en el sistema notarial en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias en el Perú?

OE4 Formular una propuesta de modificación del Código Civil, a fin de que las compraventas de bienes inmuebles sean protocolizadas en sede notarial, para garantizar la seguridad jurídica.

8. ¿Qué papel juegan los sistemas tributarios en la garantía de la seguridad jurídica de las propiedades inmobiliarias en el Perú?

9. ¿**Cuál** es el impacto de la seguridad jurídica en la atracción de inversores extranjeros en el mercado inmobiliario peruano?

10. ¿**Qué** reformas legales se han propuesto o implementado para garantizar la seguridad en el sector inmobiliario en el Perú?

¡Se agradece su colaboración!

Anexo 03: Ficha de Análisis Documental

DATOS GENERALES DEL CASO			
- MAGISTRADOS A CARGO: - FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: - FECHA DE EMISIÓN DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: - DEMANDANTE: - DEMANDADO: - MATERIA:			
ANALISIS JURISPRUDENCIAL			
BREVE DEL CASO	EXPOSICION	SITUACION JURIDICA REVELANTE	
		PRIMERA INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA
			CORTE SUPREMA
CONCLUSIONES			

Anexo 04: Validación de instrumento

Estimado Validador:

Nos es grato dirigirnos a Usted, a fin de solicitar su inapreciable colaboración como experto para validar el Instrumento de Guía de Entrevista seleccionada, por cuanto consideramos que sus observaciones y subsecuentes aportes serán de utilidad.

El presente instrumento tiene como finalidad recoger información directa para la investigación que se realiza en la presente investigación que tiene por título:

**“IMPACTO DE LA PROTOCOLIZACIÓN OBLIGATORIA DE LA
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL
DISTRITO DE CHIMBOTE”**

Esto con el objeto de presentarla como requisito para obtener

TESIS PARA OBTENER EL TITULO DE ABOGADO

Para efectuar la validación del instrumento, Usted deberá leer cuidadosamente cada enunciado con sus objetivos. Por otra parte, se le agradece cualquier sugerencia relativa a redacción, contenido, pertinencia y congruencia u otro aspecto que se considere relevante para mejorar el mismo.

Gracias por su aporte

JUICIO DE EXPERTO SOBRE LA PERTINENCIA DEL INSTRUMENTO

INSTRUCCIONES:

Coloque en cada casilla la letra correspondiente al aspecto cualitativo que le parece que cumple cada Ítem y alternativa de respuesta, según los criterios que a continuación se detallan.

E= Excelente / B= Bueno / M= Mejorar / X= Eliminar / C= Cambiar

Las categorías a evaluar son: Redacción, contenido, congruencia y pertinencia. En la casilla de observaciones puede sugerir el cambio o correspondencia.

PREGUNTAS		ALTERNATIVAS					OBSERVACIONES
	Ítem	E	B	M	X	C	
	¿Cuál es el impacto de la protocolización obligatoria en la formalización del mercado inmobiliario peruano?						
	¿De qué manera ha influido la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la reducción de fraudes y estafas inmobiliarias en el Perú?						
	¿Cómo ha afectado la obligatoriedad de la protocolización a los tiempos y costos de las transacciones inmobiliarias en el Perú?						
	¿En qué medida la protocolización obligatoria ha mejorado la confianza de los compradores y vendedores en el mercado inmobiliario peruano?						
	¿Qué retos enfrenta el sistema notarial peruano para implementar eficazmente la protocolización obligatoria de las compraventas de inmuebles?						
	¿Qué medidas ha tomado el gobierno peruano para garantizar la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario?						

	¿no influyen las deficiencias en el sistema notarial en la seguridad jurídica de las						
	transacciones inmobiliarias en el Perú?						
	¿qué papel juegan los sistemas tributarios en la garantía de la seguridad jurídica de las propiedades inmobiliarias en el Perú?						
	¿cuál es el impacto de la seguridad jurídica en la atracción de inversiones extranjeras en el mercado inmobiliario peruano?						
	¿qué reformas legales se han propuesto o implementado recientemente para garantizar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario en el Perú?						

Evaluado por:

Nombre y Apellido:

D.N.I.: _____ **Firma:** _____

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, _____,
titular del DNI. N.º _____, de profesión _____,
_____, ejerciendo
actualmente como _____, en
la Institución _____

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación del Instrumento (Entrevista), para efectos de su aplicación

Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

RELEVANCIAS	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de Ítems				
Amplitud de contenido				
Redacción de los Ítems				
Claridad y precisión				
Pertinencia				

En Chimbote, a los _____ días del mes de _____ del _____

Firma

Anexo 03: Validación de instrumento

Estimado Validador:

Nos es grato dirigirnos a Usted, a fin de solicitar su inapreciable colaboración como experto para validar el Instrumento de Guía de Entrevista

Seleccionada, por cuanto consideramos que sus observaciones y subsecuentes aportes serán de utilidad.

El presente instrumento tiene como finalidad recoger información directa para la investigación que se realiza en la presente investigación que tiene por título:

**“IMPACTO DE LA PROTOCOLIZACIÓN OBLIGATORIA DE LA
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL
DISTRITO DE CHIMBOTE”**

Esto con el objeto de presentarla como requisito para obtener

TESIS PARA OBTENER EL TITULO DE ABOGADO

Para efectuar la validación del instrumento, Usted deberá leer cuidadosamente cada enunciado con sus objetivos. Por otra parte, se le agradece cualquier sugerencia relativa a redacción, contenido, pertinencia y congruencia u otro aspecto que se considere relevante para mejorar el mismo.

Gracias por su aporte

JUICIO DE EXPERTO SOBRE LA PERTINENCIA DEL INSTRUMENTO

INSTRUCCIONES:

Coloque en cada casilla la letra correspondiente al aspecto cualitativo que le parece que cumple cada Ítem y alternativa de respuesta, según los criterios que a continuación se detallan.

E= Excelente / B= Bueno / M= Mejorar / X= Eliminar / C= Cambiar

Las categorías a evaluar son: Redacción, contenido, congruencia y pertinencia. En la casilla de observaciones puede sugerir el cambio o correspondencia.

PREGUNTAS		ALTERNATIVAS					OBSERVACIONES
Nº	Ítem	E	B	M	X	C	
1	¿Cuál es el impacto de la protocolización obligatoria en la formalización del mercado inmobiliario peruano?	E					
2	¿De qué manera ha influido la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la reducción de fraudes y estafas inmobiliarias en el Perú?	E					
3	¿Cómo ha afectado la obligatoriedad de la protocolización a los tiempos y costos de las transacciones inmobiliarias en el Perú?		B				
4	¿En qué medida la protocolización obligatoria ha mejorado la confianza de los compradores y vendedores en el mercado inmobiliario peruano?		B				
5	¿Qué retos enfrenta el derecho notarial peruano para implementar eficazmente la protocolización obligatoria de las compraventas de inmuebles?	E					
6	¿Qué medidas ha tomado el gobierno peruano para garantizar la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario?	E					
7	¿Cómo influyen las deficiencias en el sistema notarial en la seguridad jurídica de las	E					

	transacciones inmobiliarias en el Perú?						
8	¿Qué papel juegan los sistemas tributarios en la garantía de la seguridad jurídica de las propiedades inmobiliarias en el Perú?		B				
9	¿Cuál es el impacto de la seguridad jurídica en la atracción de inversiones extranjeras en el mercado inmobiliario peruano?		B				
10	¿Qué reformas legales se han propuesto o implementado recientemente para garantizar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario en el Perú?	E					

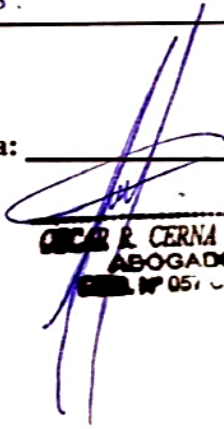
Evaluated by:

Name and Surname:

Oscar Rodolfo Cerna Castro.

D.N.I.: 32955439.

Firma:


OSCAR R. CERNA CASTRO
ABOGADO
REG. Nº 057 C.A.B.

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, Oscar Rodolfo Cerna Castro,
titular del DNI. N° 32955439, de profesión
Abogado, ejerciendo
actualmente como Docente Universitario, en
la Institución Universidad Nacional del Santo.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación del Instrumento (Entrevista), para efectos de su aplicación
Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

RELEVANCIAS	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de Ítems				/
Amplitud de contenido				/
Redacción de los Ítems			X	
Claridad y precisión				X
Pertinencia				X

En Chimbote, a los 14 días del mes de Octubre del 2025

Firma

Oscar R. CERNA CASTRO
ABOGADO
C.O.P. N° 057 C.A.S

JUICIO DE EXPERTO SOBRE LA PERTINENCIA DEL INSTRUMENTO

INSTRUCCIONES:

Coloque en cada casilla la letra correspondiente al aspecto cualitativo que le parece que cumple cada ítem y alternativa de respuesta, según los criterios que a continuación se detallan.

E= Excelente / B= Bueno / M= Mejorar / X= Eliminar / C= Cambiar

Las categorías a evaluar son: Redacción, contenido, congruencia y pertinencia. En la casilla de observaciones puede sugerir el cambio o correspondencia.

PREGUNTAS		ALTERNATIVAS					OBSERVACIONES
Nº	Ítem	E	B	M	X	C	
1	¿Cuál es el impacto de la protocolización obligatoria en la formalización del mercado inmobiliario peruano?	E					
2	¿De qué manera ha influido la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la reducción de fraudes y estafas inmobiliarias en el Perú?	E					
3	¿Cómo ha afectado la obligatoriedad de la protocolización a los tiempos y costos de las transacciones inmobiliarias en el Perú?	E					
4	¿En qué medida la protocolización obligatoria ha mejorado la confianza de los compradores y vendedores en el mercado inmobiliario peruano?	E					
5	¿Qué retos enfrenta el derecho notarial peruano para implementar eficazmente la protocolización obligatoria de las compraventas de inmuebles?	E					
6	¿Qué medidas ha tomado el gobierno peruano para garantizar la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario?	E					
7	¿Cómo influyen las deficiencias en el sistema notarial en la seguridad jurídica de las		3				

	transacciones inmobiliarias en el Perú?						
8	¿Qué papel juegan los sistemas tributarios en la garantía de la seguridad jurídica de las propiedades inmobiliarias en el Perú?	E					
9	¿Cuál es el impacto de la seguridad jurídica en la atracción de inversiones extranjeras en el mercado inmobiliario peruano?	B					
10	¿Qué reformas legales se han propuesto o implementado recientemente para garantizar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario en el Perú?	E					

Evaluado por:

Nombre y Apellido:

MARIO AUGUSTO MERCEDA GORDILLO

D.N.I.: 32764139

Firma:

4: L 11

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, MARIO AUGUSTO MARCHENA GONZALEZ,
titular del DNI. N° 32764133, de profesión
DOCENTE, ejerciendo
actualmente como SECRETARIO GENERAL, en
la Institución UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SANTO

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación del Instrumento (Entrevista), para efectos de su aplicación
Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

RELEVANCIAS	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de Ítems				
Amplitud de contenido				
Redacción de los Ítems				
Claridad y precisión				
Pertinencia				

En Chimbote, a los 14 días del mes de OCTUBRE del 2025

Firma

[Firma manuscrita]

JUICIO DE EXPERTO SOBRE LA PERTINENCIA DEL INSTRUMENTO

INSTRUCCIONES:

Coloque en cada casilla la letra correspondiente al aspecto cualitativo que le parece que cumple cada ítem y alternativa de respuesta, según los criterios que a continuación se detallan.

E= Excelente / B= Bueno / M= Mejorar / X= Eliminar / C= Cambiar

Las categorías a evaluar son: Redacción, contenido, congruencia y pertinencia. En la casilla de observaciones puede sugerir el cambio o correspondencia.

PREGUNTAS		ALTERNATIVAS					OBSERVACIONES
Nº	Ítem	E	B	M	X	C	
1	¿Cuál es el impacto de la protocolización obligatoria en la formalización del mercado inmobiliario peruano?	E					
2	¿De qué manera ha influido la protocolización obligatoria de compraventa de bienes inmuebles en la reducción de fraudes y estafas inmobiliarias en el Perú?	E					
3	¿Cómo ha afectado la obligatoriedad de la protocolización a los tiempos y costos de las transacciones inmobiliarias en el Perú?		B				
4	¿En qué medida la protocolización obligatoria ha mejorado la confianza de los compradores y vendedores en el mercado inmobiliario peruano?	E					
5	¿Qué retos enfrenta el derecho notarial peruano para implementar eficazmente la protocolización obligatoria de las compraventas de inmuebles?	E					
6	¿Qué medidas ha tomado el gobierno peruano para garantizar la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario?		B				
7	¿Cómo influyen las deficiencias en el sistema notarial en la seguridad jurídica de las	E					

	transacciones inmobiliarias en el Perú?						
8	¿Qué papel juegan los sistemas tributarios en la garantía de la seguridad jurídica de las propiedades inmobiliarias en el Perú?	E					
9	¿Cuál es el impacto de la seguridad jurídica en la atracción de inversiones extranjeras en el mercado inmobiliario peruano?	E					
10	¿Qué reformas legales se han propuesto o implementado recientemente para garantizar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario en el Perú?		B				

Evaluated por:

Nombre y Apellido:

PARDO REYES, JUAN CARLOS OTONIEL

D.N.I.: 40176625

Firma:



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Yo, PARDO REYES, JUAN CARLOS OTONIEL, titular del DNI. N° 40176625, de profesión ABOGADO, ejerciendo actualmente como DOCENTE UNIVERSITARIO, en la Institución Universidad Tecnológica del Perú.

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de Validación del Instrumento (Entrevista), para efectos de su aplicación
Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

RELEVANCIAS	DEFICIENTE	ACEPTABLE	BUENO	EXCELENTE
Congruencia de Ítems				x
Amplitud de contenido				x
Redacción de los Ítems				x
Claridad y precisión				x
Pertinencia				x

En Chimbote, a los quince días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.



Firma

Anexo 05: Propuesta de Ley

PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE LA PROTOCOLIZACION OBLIGATORIA PARA LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente, el ordenamiento civil peruano permite que la transferencia de propiedad inmobiliaria se perfeccione con el solo consenso. Esto ha facilitado el tráfico ilícito de terrenos y la falsificación de documentos privados. La obligatoriedad de la protocolización notarial asegura que los Notarios verifiquen la identidad de las partes, la capacidad legal, el pago de impuestos y la libertad de gravámenes, reduciendo drásticamente los delitos de fraudes relacionados a la propiedad inmueble.

II. TEXTO SUSTANTIVO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto de la Ley La presente ley tiene por objeto establecer la obligatoriedad de la escritura pública como formalidad esencial para la validez de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, a fin de garantizar la seguridad jurídica y la protección de la propiedad privada.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación La presente ley es de cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales y jurídicas, sociedades conyugales, sucesiones indivisas tanto nacionales o extranjeros que realicen actos de disposición de bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional.

CAPÍTULO II: DE LA FORMALIDAD Y PROTOCOLIZACIÓN

Artículo 3.- Modificación del Artículos 949° y 1549° del Código Civil:

Modifíquese los artículos 949° y 1549° del Código Civil, los cuales quedarán redactados de la

siguiente manera:

"Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble La enajenación de bienes inmuebles debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles enajenados, de su valor real o precio de venta pactado y el de las cargas que tuviera al momento de su enajenación, bajo sanción de nulidad

"Artículo 1549.- Perfeccionamiento de la transferencia. *Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien. En el caso de bienes inmuebles, debe respetarse lo indicado en el art. 949° del presente código.*

III. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

- **PRIMERA. - Vigencia.** La presente ley entrará en vigencia a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.
- **SEGUNDA. - Excepciones.** Se exceptúan de la formalidad de escritura pública las transferencias de propiedad realizadas en el marco de programas estatales de formalización (COFOPRI), municipalidades y el MINAGRI.

IV. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La implementación de esta ley no genera gastos al Tesoro Público. Por el contrario, incrementa la recaudación tributaria (Alcabala/Predial) al formalizar las transacciones y dinamiza el sector inmobiliario al ofrecer mayor confianza a los inversionistas y entidades financieras.