



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**“EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN
LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA
COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA
SEGURIDAD JURÍDICA - CHICLAYO”.**

PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA(O)

Autores:

Bach. Guevara Esquives, Ana Yulissa

ORCID (<https://orcid.org/0000-0003-1952-4069>)

Bach. Zambrano Liza, Luis Miguel

ORCID (<https://orcid.org/0000-0003-3466-0755>)

Asesor:

Mg. Liza Sánchez, José Lázaro

ORCID (<https://orcid.org/0000-0001-5397-2602>)

Línea de Investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel–Perú

2022

**“EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA
DE COMPRAVENTA COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA - CHICLAYO”.**

APROBACIÓN DEL JURADO

Mg. Liza Sánchez José Lázaro
PRESIDENTE

Mg. Cabrera Leonardini Daniel Guillermo
SECRETARIO

Mg. Inoñan Mujica Yannina Yanet
VOCAL



DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quienes suscriben la **DECLARACIÓN JURADA**, Ana Yulissa Guevara Esquivas y Luis Miguel Zambrano Liza. De la Escuela Profesional de Derecho – Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaramos bajo juramento que somos autores del trabajo titulado:

“EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA - CHICLAYO”.

El texto de nuestro trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán (CIEI USS) conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación a las citas y referencias bibliográficas, respetando al derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Ana Yulissa Guevara Esquivas	75898611	
Luis Miguel Zambrano Liza	46596799	

* Porcentaje de similitud turnitin:24%

Pimentel, 20 de abril de 2023.

NOMBRE DEL TRABAJO	AUTOR
EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA COMO MEDIO PARA GARANTIZAR	ANA YULISSA GUEVARA ESQUIVES
RECUENTO DE PALABRAS	RECUENTO DE CARACTERES
18550 Words	99370 Characters
RECUENTO DE PÁGINAS	TAMAÑO DEL ARCHIVO
87 Pages	1.4MB
FECHA DE ENTREGA	FECHA DEL INFORME
Dec 1, 2022 3:34 PM GMT-5	Dec 1, 2022 3:36 PM GMT-5
<p>● 24% de similitud general</p> <p>El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base</p> <ul style="list-style-type: none"> • 22% Base de datos de Internet • Base de datos de Crossref • 17% Base de datos de trabajos entregados • 5% Base de datos de publicaciones • Base de datos de contenido publicado de Cross <p>● Excluir del Reporte de Similitud</p> <ul style="list-style-type: none"> • Material bibliográfico • Coincidencia baja (menos de 8 palabras) • Material citado 	

DEDICATORIA

Esta investigación se la dedico a:

Mis padres, hermanos, novio y familiares, por el apoyo incondicional brindado en mi vida personal y profesional; por su gran amor y sé que estarán llenos de orgullo al ver que lo logré.

Todos ellos contribuyeron en esta meta con el fin de contribuir con el desarrollo de la sociedad.

Ana Yulissa Guevara Esquivas

A nuestro padre celestial, que siempre nos guía por el camino del bien, de igual manera a mis ángeles, mi abuela y padre, que me cuidan y protegen desde el cielo.

Asimismo, a toda mi familia por brindarme su apoyo incondicional, como también a todas las personas que siempre están a mi lado brindándome su apoyo moral.

Luis Miguel Zambrano Liza

AGRADECIMIENTO

A Dios por ser mi guía divina. A mis padres por su formación llena de valores y virtudes; hermanas y hermano por su apoyo incondicional. A mi novio y familiares por estar a mi lado en esta etapa profesional.

Asimismo, a la Universidad Señor de Sipán, docentes y asesor de tesis por la formación y asesoramiento académico constante a lo largo de esta carrera profesional.

Ana Yulissa Guevara Esquivas

A Dios, nuestro hacedor, ya que todo lo realizamos en base a él, asimismo nos permite seguir por el camino del bien, nos da la fortaleza que necesitamos para enfrentar nuestras adversidades.

A mi abuela Francisca y mi señor padre Cesar, que son mi motor y motivo, ya que desde el cielo me ilumina para seguir haciendo las cosas bien.

A mis familiares, ya que sin su apoyo moral que me brindan no lograría nada.

Luis Miguel Zambrano Liza

Resumen

La presente investigación está orientada en dotar de mayores garantías a las transferencias sobre bienes inmuebles y el aseguramiento de una seguridad jurídica a nivel notarial, para tal fin se vio por conveniente indagar o profundizar el principio de publicidad notarial. Es por ello que se planteó como problema: ¿Cómo se puede viabilizar la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa como medio para garantizar la seguridad jurídica?, con el objetivo general de, siendo la metodología mixta de tipo propositiva empleada en la presente investigación, con una población conformado por 50 profesionales del derecho. La investigación concluye los efectos jurídicos que se obtendrían mediante la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa como medio para garantizar la seguridad jurídica son: aplicación del principio de publicidad en el derecho notarial, mismo que será de aplicación para el otorgamiento de escritura pública de compraventa. Garantizar la seguridad jurídica y la prevención de posibles delitos que afecten el derecho de propiedad de los compradores de buena fe. Disminución de la carga procesal en los juzgados civiles sobre la propiedad inmueble, en consecuencia, se creará una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Promover la cultura registral en nuestro país.

Palabras Clave: Publicidad Notarial – Escritura pública – Compraventa.

Abstract

This investigation is aimed at providing greater guarantees to transfers of real estate and ensuring legal security at the notarial level, for this purpose it was seen as convenient to investigate or deepen the principle of notarial publicity. That is why the problem was raised: ¿How can the application of the principle of notarial publicity be made viable in the public deed of sale as a means to guarantee legal certainty?, with the general objective of, being the mixed methodology of propositional type used in the present investigation, with a population made up of 50 legal professionals. The investigation concludes the legal effects that would be obtained by applying the principle of notarial publicity in the public deed of sale as a means to guarantee legal certainty are: application of the principle of publicity in notarial law, which will be applicable to the granting public deed of sale. Guarantee legal security and the prevention of possible crimes that affect the right to property of buyers in good faith. Reduction of the procedural burden in civil courts on real estate, consequently, greater legal certainty will be created in real estate traffic. Promote the registry culture in our country.

Keywords: Notarial Advertising - Public deed - Sale.

ÍNDICE

APROBACIÓN DEL JURADO.....	ii
DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD.....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
ÍNDICE	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. Realidad problemática.....	11
1.1.1. <i>Ámbito internacional</i>	12
1.1.2. <i>Ámbito nacional</i>	14
1.1.3. <i>Ámbito local</i>	15
1.2. Antecedentes de estudios.....	16
1.2.1. <i>Ámbito internacional</i>	16
1.2.2. <i>Ámbito nacional</i>	20
1.2.3. <i>Ámbito local</i>	23
1.3. Teorías relacionadas al tema.....	27
1.3.1. <i>Dimensión doctrinaria</i>	27
1.3.2. <i>Dimensión legal</i>	44
1.3.3. <i>Dimensión jurisprudencial</i>	48
1.4. Formulación de problema.....	53
1.5. Justificación e importancia del estudio.....	53
1.6. Hipótesis.....	54
1.7. Objetivos.....	54
1.7.1. <i>Objetivo general</i>	54

1.7.2. <i>Objetivos específicos</i>	55
II. MATERIAL Y MÉTODO.....	56
2.1. Tipo y Diseño de Investigación	56
2.1.1. <i>Tipo de Investigación</i>	56
2.1.2. <i>Diseño de Investigación</i>	57
2.2. Variables y operacionalización.....	57
2.2.1. <i>Variables</i>	57
2.2.2. <i>Operacionalización de variables</i>	59
2.3. Población y muestra.....	61
2.3.1. <i>Población</i>	61
2.3.2. <i>Muestra</i>	61
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad 62	
2.4.1. <i>Técnicas</i>	62
2.4.2. <i>Instrumentos</i>	64
2.5. Procedimientos de análisis de datos	64
2.6. Criterios éticos	65
2.7. Criterios de rigor científico.....	66
III. RESULTADOS	68
3.1. Resultados en tablas y figuras	68
3.2. Discusión de resultados	83
3.3. Aporte práctico	88
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	94
4.1. Conclusiones.....	94
4.2. Recomendaciones.....	96
REFERENCIAS.....	97
ANEXOS	103

1. Matriz de consistencia	103
2. Formato de instrumento de recolección de datos.....	105
3. Cartilla de validación del instrumento de recolección de datos	108
4. Solicitud para aplicación de cuestionario.....	114
5. Aceptación para la aplicación de cuestionario.....	115
6. Jurisprudencia	117

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

Es a bien precisar que la investigación designada “El principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa como medio para garantizar la seguridad jurídica – Chiclayo.”, busca viabilizar el estudio del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa, en consecuencia, se podrá garantizar la seguridad jurídica - Chiclayo.

En nuestro país es bastante conocido ejecutar una compraventa de un bien inmueble, y no específicamente lo realizan personas conocedoras del derecho. Al respecto, para llegar a concretar una compraventa, se da a través de la escritura pública y al mismo tiempo con la adquisición de posesión del inmueble.

Sin embargo, tenemos que en la actualidad existe una inseguridad jurídica por parte del adquirente; ello en mérito de que en muchas oportunidades los adquirentes de buena fe no pueden oponer su derecho adquirido ante terceros. Asimismo, en nuestra sociedad no se cuenta con una cultura registral, ya sea por falta de conocimientos o por querer infringir las normas afectando a terceros. El no inscribir en los Registros Públicos ocasiona graves consecuencias.

Por ende, al realizar una compraventa, surge la importancia de que exista una notoriedad del acto jurídico celebrado entre las partes, pues teniendo en cuenta que solo basta que las partes realicen el acuerdo de voluntades para que de manera automática el bien pase a la esfera del dominio del adquirente; en razón de que no exista tanta informalidad, debe regularse el principio de publicidad en el derecho notarial, para los actos de compraventa (Cabrejos, 2017, p.89).

Además, por el mismo avance de las relaciones contractuales y actos jurídicos estipulados en la normativa nacional, se puede afirmar que existen vacíos que configuran perjuicios para los adquirentes de buena fe; en tal medida el legislador estipulo la normatividad en función de la

circulación de la riqueza, sin embargo, dejó un vacío en lo que atañe al menoscabo de un sistema de alerta notarial.

1.1.1. *Ámbito internacional*

Según la Unión Internacional del Notariado Guzmán (2019) en el Cuarto Congreso Internacional del Notariado Latino, realizado en Río de Janeiro, se precisó que:

La función del notario Latino cumple un rol importante en la sociedad, ello en mérito de su actuar; como un asesor de las partes, así mismo ante un vacío o ambigüedad, el notario es quien debe intervenir aclarando e interpretando la norma. Pues su práctica se constituye como fuente del derecho que perfecciona la obra del legislador. Así mismo, está encargado de una función pública, está sujeto a prestar el servicio cuando se le solicite, de manera imparcial y con ética en su accionar (p.44).

Citando al autor López, refiere que, en el entorno latinoamericano próspero un ámbito jurídico destinado a estipular la fe pública y su jurisdicción, en ese sentido la función notarial ha desarrollado su cobertura, basado en la invariable necesidad de admisión en lo concerniente a la autenticidad de la información (2019, p.15).

Asimismo, en el país de Colombia las notarías desarrollan sus servicios basado en un entorno físico, sin embargo, se ha presentado un avance significativo haciendo uso de herramientas digitales (equipos electrónicos, digitales y biométricos), el fin es tener un mejor alcance en los usuarios, así como la flexibilización de procesos (Arias & Celis, 2017, p.20)

Por otro lado, el autor Apaza, hace mención respecto de la seguridad jurídica que se debe brindar al ciudadano que asiste a una notaría para efectuar la compraventa, logrando afirmar que:

En Bolivia a nivel notarial se busca priorizar el principio de seguridad jurídica; la finalidad es poder constituir una garantía para la ciudadanía, misma que recae en la Ley del Notariado Plurinacional en Bolivia, en consecuencia, el Estado a través del notario da fe a los actos, hechos y negocios jurídicos mediante el Notario logrando constituirse en un servicio público estipulado por una ley especial (2019, p16).

Además, en el país de Argentina, buscan la digitalización de las escrituras públicas, es decir que no solo sea un soporte en papel, además que tenga un soporte tecnológico; proyectándose así para que en un futuro existan archivos electrónicos de escrituras públicas digitales. Aunado a ello, el fin es poder garantizar que no exista una pérdida o en todo supuesto la alteración de la información. Por ende, el autor plantea que se regule un protocolo notarial electrónico en Argentina (Giralt, 2017, p.3).

Ahora bien, el autor Muñoz hace énfasis en la falta de uso de herramientas o sistemas tecnológicos que permitan o viabilicen un mejor desarrollo para la emisión de escrituras públicas, en ese sentido refiere que:

En el país de Ecuador, se ha evidenciado la falta de un identificador de personas que acuden a intervenir en un contrato de compraventa, el fundamento es que en según la normativa en el artículo 29, numeral tercero de su ley notarial, está estipulado que el notario es quien recibe la minuta, misma donde se consignan los datos de los contratantes, viéndose tardíamente perjudicado en la elaboración de la escritura pública (2017, p.58).

Por otro lado, el Sistema Español tiene un sistema mediante en función declarativa, y su base es la fe pública registral, conjuntamente con el artículo 1473 del Código Civil español. En

ese orden de ideas lo que se busca es poder enfatizar la protección de la propiedad de los adquirentes frente a terceros, evitando las dobles ventas de bienes en el país de España (Tuyume, 2016, p.66).

1.1.2. *Ámbito nacional*

Teniendo presente que en nuestro país realiza actos jurídicos en lo que concierne a temas inmobiliarios, se refleja que los Notarios y Registros Públicos cumplen el rol fundamental mediante la cual se busca brindar la seguridad jurídica de todos los actos celebrados; el ordenamiento jurídico de nuestro país se adhirió al sistema francés, mediante la cual está referido al consensualismo.

El mecanismo ideal es la existencia de un registro legal, cuyo objeto debe ser la "divulgación de los derechos de propiedad". Al respecto, el docente Diez Picazo mencionó:

Cuando se habla de publicidad en derecho privado, se refiere a una actividad o conjunto de actividades encaminadas a visibilizar una situación jurídica y dar a conocer a la sociedad o al público en general un acto o negocio jurídico que puede cambiar esa situación en materia patrimonial, por tanto, incluiría saber o poder saber quién es el propietario de los bienes. Es la universalidad de estos registros legales lo que les da un efecto legal sustancial, que es la base de su diferencia con los registros administrativos (1995, pág. 292).

Sin embargo, sabemos que pretender que todos los compradores o ciudadanos acudan al registro para inscribir una transmisión de propiedad es una utopía, pero a pesar de ello, podemos decir que esta práctica se ha convertido en la actualidad en un trámite imprescindible en nuestra sociedad actual, razón por la cual las personas deben tener una cultura registral, como medio de prevención.

Por otro lado, el tráfico jurídico de bienes requiere de una información oportuna para concretar la celebración de un acto jurídico, ello engloba los datos del bien y del titular.

1.1.3. *Ámbito local*

El derecho notarial es una materia legal mediante la cual se regulan aspectos muy significativos, esto en la medida de emitir instrumentos públicos protocolares, claro está que la fe pública notarial engloba la seguridad jurídica. Es por esto que es importante mencionar que las creencias públicas justificadas constituyen creencias públicas preeminentes, a su vez, mediante tales creencias el Estado garantiza la protección de los derechos de los ciudadanos.

Asimismo, en la relación contractual que tienen los seres humanos, ya sea como persona natural o como persona jurídica, todos esperan hacer posible la exteriorización de la voluntad a través del contrato público de compraventa, es decir, dar seguridad jurídica a la referida conducta. Vale la pena mencionar que podemos decir que la transferencia se perfecciona con el mero intercambio de voluntad o consenso.

Actualmente existe un tráfico inmobiliario, no existe certeza de seguridad fidedigna para el sujeto, debido a la ausencia de previsión de prueba de búsqueda negativa de transmisiones de inmuebles en el registro como requisito previo para la elaboración de una escritura pública de compraventa. Inconformidad en Ley del Notariado.

En la actualidad, existe un tráfico inmobiliario; por el cual los sujetos no tienen una certeza de seguridad confiable, esto se debe a que no se cuenta con la regulación de un certificado de búsqueda negativa de transferencia de propiedad a nivel registral como requisito previo para la elaboración de la escritura pública de compra venta. Ocasionando divergencias en el derecho notarial.

Según el autor Tarragón (2011) señala: “Un notario lo crea una sociedad y solo tiene sentido porque la sociedad lo necesita para realizar una de sus funciones” (p.29).

Por esta razón, en concordancia con lo afirmado por Tarragón; un notario público está referido a cada profesional legal investido de facultades por la institución notarial, tiene el carácter de representación. Esta dualidad de profesionales del derecho y funcionarios públicos ha producido que una parte de la doctrina considere la función notarial de naturaleza jurídica mixta.

1.2. Antecedentes de estudios

Mediante la recopilación de información en diversas fuentes del conocimiento, se tienen los antecedentes de estudios efectuados por otros autores, es en ese contexto, tenemos que los estudios efectuados tanto a nivel internacional, nacional y local son de mucho valor, se puede demostrar con otros estudios que la problemática analizada en la presente investigación no solo se suscita en el Perú, y es de carácter internacional; además, se plantean diversas propuestas que se desprenden de un arduo trabajo.

1.2.1. *Ámbito internacional*

Jiménez (2016) en su artículo de investigación denominado: “LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA”, del análisis realizado por la autora afirma: En 1861 en España fue creado El Registro de la Propiedad. Su función básica es proteger al titular del registro (basado en el principio de legalidad y del registro); proteger el registro público de terceros compradores que cumplan con los requisitos para ser terceros hipotecarios (a través del principio de fe pública registral). La protección anterior mencionada se da a través de las disposiciones o normas estipuladas desde el Derecho Romano sobre la adquisición de derechos reales. Asimismo, cabe mencionar que el Registro de Propiedad en España se preside por

los principios hipotecarios que presentan características disímiles en el derecho comparado: francés, alemán y australiano (p.2).

Del artículo presentado por el autor Jiménez, se evidencia que en base a las diversas actividades económicas y celebración de actos jurídicos existe una institución denominada el Registro de propiedad, mediante la cual se busca garantizar la fe pública registral, consideramos que eso es en beneficio de las personas; en esa medida se estaría garantizando directamente la seguridad jurídica en su país.

Sampedro (2017) en su investigación realizada, la denomino: "EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL ECUADOR.", concluye y recomienda directamente que: En lo que concierne a la acción de saneamiento por evicción se presenta o se ocasiona por la desorientación del comprador sobre el bien adquirido, en tal sentido se le limita en tener el dominio del bien adquirido. Es por ello, que al existir problemas legales que impidan que el comprador tome posesión pacífica del bien, este debe plantear una acción de saneamiento por evicción a fin de que sea indemnizado (p.38).

De la mencionada investigación, el autor plantea que evidentemente ante un problema o deficiencia que se presente en un contrato de compraventa, se debe aplicar el saneamiento por evicción, misma que indemnice al afectado, para el presente supuesto sería para el comprador, el autor afirma el problema latente que se presenta en el país de Ecuador.

López (2019) en su investigación denominada: "EFECTOS DEL PRINCIPIO DE INMEDIATEZ DE LA FUNCIÓN NOTARIAL RESPECTO A LA DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.", el autor afirma que: La tecnología con el paso del tiempo permite que los procesos y actividades que realizan los seres humanos sea con mayor rapidez sin importar la distancia o número de participantes de forma

simultánea. Es por ello, el uso de la tecnología sistemática debe aplicarse en el derecho notarial, mediante lo cual se puede brindar una seguridad jurídica, así como la respectiva inmediatez, y teniendo la transparencia presente en los actos celebrados, asimismo, se aplica la economía en donde la inversión tecnológica dada el fin para poder tener bases de información que permita la celeridad en celebración de contratos de compraventa sean más efectivos; como resultado se obtendrá que las notarías, podrán ofrecer una mejor servicio, y además la fe pública en los contratos de compraventa de bien inmueble. (pp. 30-31)

Enfatizando lo mencionado por el autor López, en lo que respecta al avance tecnológico, evidencia de ello tenemos lo que sucedió a inicios de pandemia, misma donde en nuestro país el uso de soportes tecnológicos en las notarías no están presentes de manera constante, en ese contexto ante la necesidad misma de una sociedad que va adaptándose a nuevos tiempos, se debe implementar sistemas que prevean fraudes o actos que perjudiquen al comprador de un bien inmueble, ello además propiciará la celeridad de los trámites pertinentes, así como garantizar la seguridad jurídica.

Apaza (2019) en su investigación realizada, misma que la denomina: “EFECTOS JURÍDICOS DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS EN LA VÍA VOLUNTARIA NOTARIAL RESPECTO AL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL”, concluye señalando que: A fin de garantizar la seguridad jurídica del adquirente, se enfatiza, reformado, el efecto legal establecido por el artículo 90 de la Ley Multinacional de Notariado; el efecto legal establecido por la cosa juzgada, el cumplimiento obligatorio y la fuerza obligatoria; según el hecho de que las partes Participar voluntariamente en la celebración de actos jurídicos, esto no debe ser bajo la influencia maliciosa de uno de ellos, entonces cuando una escritura pública sea declarada nula, se estaría evidenciando la afectación a un tercero; por tal

situación se debe valorar y enfatizar la función del notario, debido a que otorga fe pública del acto realizado entre las partes. (pp.129-130)

Concordamos con el autor Apaza, mismo que reconoce la función notarial y además del rol que cumple el sistema judicial cuando se declara la nulidad de una escritura pública, en ese orden de ideas, agregamos que si la mala fe no se practicará en la celebración de un contrato de compraventa el adquirente no se vería afectado económicamente, pero más aún, con la pérdida de una propiedad misma que fue celebrado ante un notario.

Tuyume (2016) denomina a su investigación: “LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LOS CASOS DE DOBLE VENTA Y LA FE PÚBLICA REGISTRAL”, en esta investigación, se estableció que, evidentemente existe la falta obligatoriedad para que los adquirentes de un bien lo inscriban en la institución competente, tal es así que la mayoría se conforma con tener la calidad de posesionario, siendo evidente los fraudes y dobles ventas que afectan directamente el derecho a la propiedad, es decir dos personas, logran evidenciar una contienda de quien inscribe primero, omitiendo los preceptos legales regulados en la normatividad que debe ser de obligatoriedad en su cumplimiento. (p.120)

De lo que concluye la autora, debemos precisar que su análisis normativo del derecho a la propiedad, se puede afirmar que en nuestro país es un derecho constitucionalmente reconocido, sin embargo, actos como lo señala el autor refiriéndose a los fraudes y dobles ventas afectan directamente el derecho en mención. Es por tal razón, que a través de la seguridad jurídica que puede otorgarse mediante la escritura pública y que se debe fomentar una cultura registral en nuestro país, falta que se ha evidenciado no solo a nivel nacional.

1.2.2. *Ámbito nacional*

Baque & Márquez (2019) en su artículo de investigación denominado: “LOS PRINCIPIOS NOTARIALES COMO APOORTE A LA JUSTICIA PREVENTIVA Y A LA SEGURIDAD JURÍDICA”, concluyen que: El principio de publicidad no se aplica de manera directa en el derecho notarial, sin embargo, los demás principios notariales reúnen los elementos que buscan garantizar la seguridad jurídica; ante tantos eventos de mala fe y la evidencia falta de una justicia preventiva que no logre garantizar la prevención de delitos, la aplicación del principio de publicidad subsiste manera complementaria y global en el derecho notarial, ello se basaría en dar un mayor dote de seguridad jurídica. (pp. 57 - 58)

Concordamos con lo señalado con los autores, mismo que afirmamos que la aplicación del principio de publicidad en el derecho notarial permitiría muchas ventajas en cuanto a la celebración de actos jurídicos, logrando evitarse fraudes y dobles ventas a nivel nacional.

Huayama (2018) en su tesis desarrollada, misma que titula: “LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATOS TRASLATIVOS DE PROPIEDAD Y LA INEXISTENCIA DE MECANISMOS DE DEFENSA IMPRESCRIPTIBLE”, el autor concluye que: Es importante prever claramente la imprescriptibilidad de los derechos conferidos por los contratos públicos, con el objeto de no disponer de ellos en las condiciones previstas en el art.2001 inc.1. Por supuesto, la concreción de los derechos de propiedad mediante la formalización en registros públicos a través del principio de publicidad juega un papel fundamental, evitando así que los derechos y costos implícitos perjudiquen a las partes del contrato. Recuerde, el otorgamiento de derechos en escritura pública es el primer paso para lograr la inscripción en los registros públicos. En otras palabras, es el nivel

más alto de seguridad formal vigente en nuestro ordenamiento jurídico (p. 59).

El autor, analiza y señala que la escritura pública constituye un importante procedimiento para seguir con el registro ante Registro Públicos, en ese sentido se aplica la publicidad registral, en cierta medida se logra la formalización pertinente, sin embargo, es claro que en su mayoría las personas no lo realizan, en muchas ocasiones por falta de conocimiento y otras porque no lo consideran pertinente.

Aguirre (2018) en su tesis titulada: “LA POLÍTICA DE APERTURA DE DATOS ABIERTOS APLICADA A LA DATA REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS”, el autor concluye en su investigación señalando: Actualmente, la información es de vital valor en las transacciones comerciales inmobiliarias, especialmente para el sustento legal como base del derecho a la propiedad. Dado que, en el mundo, los contratos son fundamentales, lo mejor que puede hacer la persona que decide participar de una transacción es informarse, y de hecho suele ser el vendedor quien tiene acceso a una mejor información, esto genera asimetría y desigualdad en la información, lo que atenta contra la seguridad jurídica. Por ello, se creó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, dicha institución cumple con el rol de eliminar las asimetrías de información entre los contratantes en todos los niveles legales de su funcionamiento (pp. 7).

De lo citado en la investigación realizada por el autor Aguirre, se puede precisar que la SUNARP, cumple un rol importante y eso no debe limitar el desarrollo de esa institución en beneficio de la sociedad, sin embargo, a pesar de que existe una línea directa con el derecho notarial, no se logra articular a través de un sistema que permita su comunicación directa lográndose evitar fraudes y dobles ventas.

Espinoza (2017) en su tesis titulada: "LA TRASCENDENCIA DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES COMO GARANTÍA JURÍDICA", en su primera conclusión establece que: La publicidad que otorga el registro no solo debe utilizarse con fines informativos, sino que también debe brindar seguridad jurídica a los adquirentes de buena fe, así como a cualquier persona que visite el registro para realizar una solicitud; la falta de inscripción obligatoria de las ventas de inmuebles en los registros públicos genera inseguridad jurídica. El aumento tiene un impacto decisivo, por lo que se debe modificar el sistema de registro facultativo a través del sistema de registro obligatorio, implementando un catastro y clasificación nacional debidamente actualizado (pp. 53 - 54).

El autor, propone en su investigación implementar la obligatoriedad para el registro en SUNARP, al respecto consideremos que sería una alternativa factible, sin embargo, determinar la obligatoriedad implicaría primero concientizar o propiamente educar a las personas, haciéndoles presente la importancia del registro y las graves consecuencias que se ocasiona al no realizarlo, propio de eso, es no tener una seguridad jurídica.

Lino (2015) en su tesis titulada: "EL ESTABLECIMIENTO DEL CARÁCTER CONSTITUTIVO DE INSCRIPCIÓN SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA", concluye que: Cabe reconocer que las transferencias de inmuebles se inscriben en los respectivos registros, lo que redundará en la certeza jurídica de las transferencias de inmuebles, la consolidación del sistema registral peruano, es decir, mayor seguridad en las transacciones. Proteger la seguridad de las transacciones legales, fortalecer el registro y la publicidad, reducir los costos de transacción a nivel de registro y notarización y, en última instancia, reducir la carga procesal de los organismos

judiciales. El establecimiento de un sistema de registro de transferencias de bienes raíces ayudará a prevenir problemas en el actual sistema de declaración y registro, tales como: evasión de impuestos, quiebra de reventa, manejo ilegal de bienes raíces, litigios y fraudes procesales (p.116).

Evidentemente, el autor hace un énfasis en poder promover el registro, misma idea con la que compartimos es la disminución de la carga procesal, esto sería un aspecto muy importante a nivel nacional, la razón es poder evitar procesos que en su momento se pudieron prevenir, sin duda un gran avance sería lo citado por el autor.

1.2.3. *Ámbito local*

Edquen (2020) en su tesis denominada: “LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA INCITA A LA INFORMALIDAD INMOBILIARIA” concluye que: Al mencionar directamente lo concerniente a la seguridad jurídica, nos referimos a la protección que toda persona en sociedad busca ante un riesgo que se presenta, riesgo que son con fines de transacción económica, sin embargo, lo que se pretende es que el estado pueda garantizar directamente esa seguridad jurídica, pero de la investigación efectuada se tiene que el 90% de 100 ciudadanos no sienten que el estado brinda esa seguridad jurídica al celebrar actos jurídicos como lo es la compra venta de bienes inmuebles. En ese sentido, se tiene que, sin la seguridad jurídica no se puede tener la libertad, ni la democracia, en conclusión, no existe desarrollo en la sociedad. Por ende, lo que se pretende es que a través del otorgamiento de escritura pública se logre garantizar la seguridad jurídica de los propietarios. (pp. 73-74)

De la mención realizada por el autor Edquen, se puede valorar que una sociedad se desarrolla cuando el estado garantiza la confiabilidad en sus instituciones que promuevan la seguridad jurídica, el autor afirma que a través del otorgamiento de la

escritura pública se puede garantizar la seguridad jurídica. Por ello, radica la importancia de que este documento sea emitido conforme a lo estipulado en la ley.

Salazar, L. (2019) en su tesis denominada ¿PRESCRIPTIBILIDAD O IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE? Concluye que: El otorgamiento de escritura pública es una institución, que con el paso de los años se ha ido dotando de mayor validez para el tráfico jurídico en nuestro país, sobre todo en la compraventa de bienes inmuebles, es a través de la formalidad que los actos jurídicos adquieren mayor valor, entonces, para obtener una escritura pública no debe resultar tan complicado para las partes de un contrato; todo lo contrario debe ser con el fin de garantizar la seguridad jurídica de la celebración de su contrato (p.85).

Al respecto para el adquirente de buena fe como lo deja manifestado el autor Salazar constituirá un respaldo absoluto ante terceros, por ende, la formación en la ciudadanía y la credibilidad que generaría un notario es un factor importante para poder avanzar en la sociedad peruana al momento de solicitar el otorgamiento de la escritura pública.

Pérez (2019). En su tesis titulada: “PROYECTO LEGISLATIVO PARA ADICIONAR AL ARTÍCULO 2022, EL ARTÍCULO 2022 A) CÓDIGO CIVIL, EN REGISTRO PÚBLICO DE LAS ESCRITURAS NOTARIALES DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE”. Concluye que: El notario tiene un papel importante en la sociedad peruana y constituye una de las más trascendentes en la emisión de escrituras públicas, cuyo objeto es la compraventa de valor a las partes, con el fin de dar seguridad jurídica a la acción. Formas delictivas como el tráfico de tierras se están desarrollando en la actualidad debido a la inseguridad creada por el adquirente y en ese sentido ha venido perjudicando la

integridad del adquirente en cuanto a la objetividad de las transmisiones y registros de la propiedad (p. 86).

Entonces la autora considera, que el resolver por parte de los órganos jurisdiccionales en muchas ocasiones se ha evidenciado la afectación a los adquirentes de buena fe, es por ello, que el fin de su investigación se enmarca en garantizar la seguridad jurídica en los contratos de compraventa.

Valverde, G. (2019) en su tesis denominada: “LA ESTRUCTURA DE FORMALIZACIÓN EN COFOPRI Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD OTORGADA POR LA SUNARP”, el autor logra concluir que: En base a un estudio de las actividades de formalización de la propiedad ante COFOPRI, se puede concluir que se observan importantes ineficiencias en los resultados obtenidos de su función de formalización, lo que implica el reconocimiento de varios factores que no logran alcanzar las metas propuestas, lo que incluye diferencias con aspectos específicos del registro público, tales como restricciones en el acceso a la información y la falta de conexiones para evaluar adecuadamente el inmueble bajo observación a nivel catastral. (p. 103)

En ese sentido, el autor refiere la función que realiza COFOPRI, misma que en su investigación plantea que se ha evidenciado la falta de información para que el ciudadano formalice su propiedad ante la institución, debido a que en registros públicos no brindan los alcances pertinentes para el respectivo trámite.

Calle (2018). En su tesis titulada: “RELEVANCIA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA CONSTITUTIVO DEL REGISTRO DE LAS TRANSFERENCIAS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE COMO GARANTÍA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA PRIVADA EN EL PERÚ”. La autora concluye que: Se tiene que, el notario no es indispensable para el establecimiento de un sistema constitutivo

para el registro de las transmisiones inmobiliarias en el Perú, se puede concluir que su labor como generador de documentos públicos complementa a la perfección la inscripción del registro en apoyo de la aplicación de publicidad notarial. (p.124).

En ese sentido, se tiene que en nuestro país ha heredado el método de transferencia pura de bienes inmuebles, que constituye este tipo de sistema declarativo, cuando se ha logrado evidenciar que existen evidentes conflictos sobre los derechos de propiedad, es por tal motivo que la seguridad jurídica de la propiedad se ha vuelto inestable.

1.3. Teorías relacionadas al tema

1.3.1. Dimensión doctrinaria

1.3.1.1. Derecho notarial.

El derecho notarial es una rama del derecho público que estudia las actividades de los notarios en los diferentes sistemas notariales, por lo que no se limita al estudio de los acuerdos notariales y las escrituras notariales, sino que a partir de ellos han surgido una serie de discusiones.

Se regula la rama en estudio y para estudiar otros temas además de los anteriores, tales como funciones notariales, responsabilidades notariales, trámites notariales, documentos públicos del contrato notarial, documentos notariales ajenos al convenio, etc., son temas típicos. Derecho notarial, deben tratarse en derecho comparado.

Debido al continuo desarrollo de las transacciones inmobiliarias en el país, la ley de notarización ha tomado recientemente una posición dominante en nuestra sociedad, la cual debe estar relacionada con el crédito, las actividades comerciales y los negocios en general. Las personas físicas y jurídicas se dedican diariamente a miles de actividades comerciales, celebran diversos actos jurídicos y tratan de plasmar y representar su contenido testamentario a través de las denominadas creencias notariales. Compra, venta, arrendamiento, hipoteca, certificación, legalización, etc., todos los actos que son objeto de notarización, así como los que se denominan convenios adicionales, se trasladan a la carga de las innegables funciones que desempeña el notario, es decir, el otorgamiento del notario Establecer la creencia en el estado de reconocimiento de los hechos y sus efectos legales.

Debido a la situación actual en nuestro país y las características de nuestro ordenamiento jurídico, algunas

personas utilizan algunas debilidades o lagunas en el sistema de notarización y el sistema de registro, y hay voces constantes que niegan esta función.

1.3.1.1.1. Evolución histórica.

Aunque no ha habido indicios de la existencia de un notario desde la tribu primitiva, no hay duda de que la institución se originó en los albores de la vida de la organización social humana.

El notario no fue considerado en un principio como una persona jurídica, tanto que ni siquiera tenía fe pública, se adquirió con el tiempo y la pura necesidad. Se considera que las personas que realizan esta función tienen la capacidad de leer y escribir, y ayudan al rey o a ciertos funcionarios del pueblo a escribir textos.

En las épocas lejanas del antiguo Egipto, Palestina, Grecia y Roma, el antepasado más lejano de un notario se ha descubierto ahora en el nombre de un escriba. Los códigos más antiguos en ese momento, como Hammurabi y Manu, incluso si la función es definida como un notario, resulta que el escriba ya existe porque se descubrió con precisión como un elemento básico de la organización legal y administrativa del reino.

Los notarios antiguos no eran conocidos por este nombre, sino por el nombre del escriba. Las funciones de los notarios se encuentran principalmente en dos pueblos, hebreo y egipcio; aquí es donde son conocidos por los escribas.

Esta función se ha ido incorporando paulatinamente a la función de administración pública de la localidad, que es la antecesora más lejana de la función notarial tal y como la conocemos hoy. (Tarragon, 2015)

Entre los hebreos, la gente conocía todos los niveles de escribas, y generalmente afirmaban que ejercían la fe pública, sin embargo, no la ejercían según su autoridad, sino que dependían de las personas de las que dependían los escribas. Parece que el principal motivo de su servicio es su conocimiento de la caligrafía, por lo que los escribas hebreos no son considerados verdaderos notarios. (Tarragon, 2015)

Lo anterior nos permite ver que las funciones básicas de los escribas y los notarios actuales son muy similares, porque ambos redactan leyes y les otorgan la reputación oficial que permiten sus organizaciones. (Tarragon, 2015)

En cuanto a los egipcios, la función del escriba era similar a la de los hebreos; sin embargo, además de leer y escribir, a los escribas egipcios también se les llamaba consejeros, sacerdotes, magistrados, funcionarios y médicos del faraón.

Vale la pena mencionar que, entre los egipcios, el registrador es mejor que el escriba, y entre los hebreos, este último es mejor que el primero. En lo que respecta al sacerdote, el escriba tiene una personalidad similar a la de un notario profesional y es responsable de la correcta redacción de los contratos; pero estos son asistidos por el magistrado, quien confirmó la conducta del escriba del párroco, y lo hace mediante la imposición del sello del magistrado. Por lo tanto, los documentos que antes eran privados adquieren un carácter público.

Porque el papiro egipcio es lo más parecido a nuestra tesis; incluso más que los ladrillos babilónicos o las tablas de cera romanas, se considera el antecesor más antiguo de nuestra forma de documentos.

Los escribas egipcios son básicamente funcionarios burocráticos indispensables en organizaciones donde la administración se basa en textos escritos. (Tarragon, 2012)

En la legislación española se aprobó la legislación del proyecto, y bajo la iniciativa y actuación de Alfonso El Sabio (1256-1268), se originó el ordenamiento jurídico de la legislación notarial. (Tarragon, 2012)

1.3.1.1.2. Conceptualización.

El derecho notarial es una rama del derecho público que estudia las actividades de los notarios en los diferentes sistemas notariales, por lo que obviamente no se limita al estudio de los contratos notariales y la protocolización, sino que esto ha dado lugar a una serie de discusiones.

Las ramas estudiadas están sujetas a supervisión. Además de lo anterior, también se estudian otros temas, como funciones de notarización, responsabilidades de notarización, trámites de notarización, documentos públicos de contratos de notarización, y documentos de notarización fuera de convenio, etc., que son todos temas típicos. La ley de notarización, debe tratarse en el derecho comparado. (Tambini, 2014)

Como parte del ordenamiento jurídico, la ley de notarización asegura el imperio de este último mediante la autenticación y legalización de los hechos que constituyen la vida normal del derecho. (Castro, 2016)

El derecho notarial es la rama científica del derecho público que constituye un todo orgánico capaz de otorgar documentos notariales, fehacientemente las relaciones jurídicas voluntarias y extrajudiciales mediante la intervención de los funcionarios encargados del poder público.

El derecho notarial es la rama científica del derecho público, que constituye un todo orgánico y, mediante la intervención de los funcionarios encargados del poder público, puede sancionar de manera fehaciente las relaciones jurídicas voluntarias y extrajudiciales.

1.3.1.1.3. Autonomía.

La autonomía de la ley de notarización se fundamenta en los hechos antes mencionados que tienen sus propias normas en el derecho positivo peruano. Entre ellos, podemos utilizar la Ley de Notariado contenida en el Decreto No. 26002 publicado el 27 de diciembre de 1992, el " Ley de Notarización ". La capacidad notarial, enmiendas y disposiciones complementarias, etc. de materias no controvertidas contenidas en la Ley No. 26662 promulgada el 22 de septiembre de 1996.

La ley de notarización tiene sus propios principios, denominados principio de notarización, que incluye los siguientes principios: el principio de justicia, el principio de rotación, el principio de inmediatez, el principio de interpretación, el principio de objetivación, el principio de recomendación, el principio de retención y el principio de Resguardo. La ley de notarización tiene sus propios objetos de investigación, es decir, documentos de notarización, requisitos y sistema de notarización, por lo que la ley de notarización merece ser independiente de otros departamentos legales. (Mallqui, 2016)

1.3.1.1.4. La función notarial

En primer lugar, es necesario entender que la función notarial se formula en el Estado otorgando a determinadas personas la autorización para ejercer la denominada fe pública, pero en el ámbito privado. Esta afirmación parece contradictoria, porque como funcionario público, se deben aplicar las reglas del procedimiento administrativo. Sin

embargo, ya se trate de la "Ley de Notarización", sus disposiciones, y la normativa relacionada con materias no litigiosas, todas describen su comportamiento como una particularidad que debemos considerar desde una perspectiva distinta a los asuntos públicos. (Vivar, 2017)

El foco de esta función es acreditar conductas y contratos celebrados ante notario, así como hechos y asuntos no controvertidos, que puedan ampliar aún más la atribución que originalmente se le otorgó. En su caso, se requiere orden social además de social. pedido. Por tanto, estos supuestos establecidos por la doctrina y la propia ley notarial, la promulgación del Decreto Legislativo N ° 1049 (en adelante, la "ley"), su reglamento y demás disposiciones son parte importante del comportamiento del notario. (Vivar, 2017)

1.3.1.2. El principio de publicidad notarial.

1.3.1.2.1. El principio en el derecho peruano.

Se tiene que, los principios generales del Derecho se logran fundamentar en las normas, otorgándole primacía ante las demás fuentes del Derecho peruano. Asimismo, el fin es la persona humana, llevando consigo la estricta observancia y buscando dar una solución ante controversias que se presenten.

El autor Villa, hace énfasis en precisar que, los principios se basan en ser un soporte que estructuralmente prestan contenido al sistema jurídico; en ese sentido, existen variedad de reglas que suponen el fin de un sistema jurídico (1987, p.10).

Por ende, los principios buscan dar soluciones ante los problemas que se presenten en el derecho positivo, es decir, a través de la aplicación de los principios; siendo de

carácter general, estos se adaptan al desarrollo del derecho en la sociedad, al respecto se debe tener presente que los principios no son criterios morales, sino que, trata de ser una fórmula técnica en el mundo jurídico.

Además, se tiene que los principios se basan en ser principios jurídicos, para que posteriormente sean de manera general, es por ello que tienen tres estadios y son:

- a. Primero; dan solidez y confirmación a la solución que en la norma o costumbre se encuentren establecidas.
- b. Segundo; amplía la eficiencia y aplicación en la ley.
- c. Tercero; se formula una nueva regla en el derecho positivo, dando nuevas reglas de solución.

1.3.1.2.2. Definición.

Partiendo de que la publicidad notarial no está constituida como tal y a nivel nacional lo más estandarizado es la publicidad registral, sin embargo, la definición de publicidad constituye el acto de exteriorizar un hecho, situación o relación propiamente jurídica, dando u otorgando la cognoscibilidad general o posibilidad de conocer.

Citando a Delgado, señala que, la publicidad en el derecho constituye más que un principio, en razón de que para el derecho registral la exteriorización de un acto que conviene a las partes se da a través de un órgano competente en la realización de dichas funciones, es así que el Estado en nuestro país lo ha denominado Registros Públicos (1998, p. 20).

En ese orden de ideas, podemos enfatizar de que la publicidad en el derecho se encuentra vinculada directamente a la seguridad del tráfico jurídico, la razón es que a través de la publicidad se busca la notoriedad de un

hecho relevante en las personas que celebren un acto jurídico.

Lo señalado en párrafos anteriores se condice con lo que establece el autor Valverde, al referirse a la publicidad de los derechos reales se precisa que la actividad o fin de la publicidad es dar la cognoscibilidad de una situación real cuya finalidad se encuentra en garantizar la seguridad jurídica del tráfico jurídico (2019, p.23).

. Por ello, el fin de la publicidad es constituir la seguridad de las personas que en la sociedad se proyectan a celebrar un acto jurídico, más aún cuando tienen una connotación económica; en consecuencia, en aras de proporcionar la publicidad notarial cuyo único fin será garantizar y otorgar seguridad en el tráfico jurídico.

1.3.1.2.3. Objeto

En este sentido, la publicidad jurídica tiene en su difusión el elemento de la publicidad general, es decir, no pretende dar a conocer ningún hecho acontecido, sino sólo lo que es pertinente a la ley y tiene fuerza de ley, es decir, aquellos con carácter de oponibilidad (Cabrejos, 2017, p.37).

La forma en que el titular y los terceros se benefician o sufren según se revele ese derecho o situación jurídica. En consecuencia, se tiene que la publicidad notarial perseguirá el mismo fin, mismo que pretenderá garantizar la seguridad jurídica.

1.3.1.2.4. Características de la publicidad

Partiendo de que, debido a la inseguridad existente, la publicidad notarial debe repercutir positivamente en disminuir el tráfico jurídico, mismo que afecta a la sociedad (Cabrejos, 2017, p.35). Entonces la publicidad notarial deberá tener las siguientes características:

- a. Notoriedad, es decir que haya una identificación tanto del derecho publicitado cuanto de su titular.
- b. Inequívoca que no haya lugar a una publicidad dual.
- c. El costo de su implementación debe ser menor respecto a la ventaja que se obtiene de su uso.

1.3.1.2.5. Importancia del principio de publicidad notarial

La importancia radica en que en pleno siglo XXI, la demanda del tráfico jurídico mundial, tiene también como un indicador vulnerable, la confianza en la eficacia de los operadores del derecho, así como de los órganos competentes en garantizar la seguridad jurídica, por ello la publicidad notarial prevé garantizar la seguridad jurídica.

1.3.1.2.6. Clases de publicidad

Citando al autor Cabrejos, refiere que la publicidad en el derecho notarial va a constituir aquella información de interés para los terceros, cuyo fin será la máxima certidumbre y seguridad que se podrá obtener, misma que servirá para la toma de decisiones y contratar entre las partes (2017, p.46), lo clasifica así:

- a. Publicidad material:

Constituye su aspecto material, mismo que se concreta con la posibilidad de conocer u obtener información de interés para las partes, emana fundamentalmente de la publicidad registral. Es decir, al poder tener el alcance de la información pertinente, toda persona, no podría señalar el desconocimiento o ignorancia, la razón es el acceso que se tiene para conocer y saber la información del acto previo que va a celebrar con un tercero. Caso contrario, es aquello que no esté publicado no debería perjudicar ni

oponerse, debido a que nunca estuvieron en posibilidad de conocerlo (Cabrejos, 2017, p.47).

b. Publicidad formal

Referido expresamente al fin que cumple el registro, es decir tiene carácter informativo el contenido del documento que obtenga el solicitante. Este interés, será valorado por el registrador, razón para valorar y justificar la solicitud e información de un tercero, puesto que de otra forma sería intentar contra la información de titulares de derechos registrados. Entonces lo que se busca es brindar la información pertinente al solicitante para evadir el perjuicio del adquirente, obteniendo información del archivo registral (Cabrejos, 2017, p.48).

1.3.1.3. La escritura pública.

1.3.1.3.1. Definición.

La escritura pública constituye un instrumento notarial, y es así que el autor Gattari plantea que la escritura pública tiene un triple objetivo:

- a. Dar representación a hechos y voluntades.
- b. Con la escritura logran constituir sustantivamente.
- c. Ostentar como prueba privilegiada ante el juzgador. (1988, p.9)

En ese sentido, constituye un documento público emitido por un funcionario público cuando se encuentra en pleno ejercicio de su función. Asimismo, es importante señalar que todo documento público tiene eficacia salvo que sea declarada judicialmente su ineficacia (Torres, 2016, p. 699).

Citando al autor Cuba, citado por Cueva, refiere que la escritura de compraventa es redactada por un notario,

firmada y sellada por la persona autorizada en la notaria, y firmada y sellada por el notario (Cueva, 2011, p.55).

En ese orden de ideas la Escritura pública es todo instrumento matriz, en donde contendrá un acto o negocio jurídico, siempre estando dentro de las formalidades estipulados por la ley en cuanto refiere a sus límites de competencia;

Se menciona el acto o negocio jurídico contenido principal; también se realizan actos de autenticación, comprobación y fijación de hechos. (Gattari, 1988, p.74)

Asimismo, se debe tener presente que la escritura pública se compone de manera solemne solamente cuando está regulada por la ley, además que se encuentra bajo sanción de nulidad, según el artículo 144 del Código Civil. Por otro lado, se tiene que las partes convienen para la celebración de un contrato por escritura pública según el artículo 1411 del Código Civil. Finalmente, la escritura pública constituye un medio de prueba de la existencia del contrato según el artículo 144 del Código Civil. (Gattari, 1988, p.80)

1.3.1.3.2. Importancia

Citando al autor Rosales, refiere que una escritura pública es importante realmente importante y esto en razón de los actos que se celebran por las partes ante un notario, asimismo, va a constituir una prueba privilegiada, dando finalmente forma a los actos jurídicos, logrando crear efectos jurídicos a través de la creación de derechos, produciendo fe del acto verificado (2016, p.6)

En ese sentido, concordamos con lo manifestado por el autor, la importancia de la escritura pública es dar ese soporte legal a un acto jurídico celebrado por las partes ante

un notario, sin duda este debe lograr garantizar una seguridad jurídica.

1.3.1.3.3. Partes de una escritura pública.

Citando el artículo 52° del Decreto Legislativo N°1049, se estipula las partes que contiene una escritura pública:

- a. Introducción.
- b. Cuerpo.
- c. Conclusión.

Es importante recalcar, que el citado artículo estipula las partes de una escritura pública, sin embargo, es a bien precisar que antes de la primera parte de la escritura pública el notario podrá redactar en forma de título la denominación del acto jurídico y los nombres de los otorgantes.

1.3.1.3.4. Escritura pública de compraventa.

Una escritura de compraventa es un documento público (no un documento privado) utilizado en la transacción de la propiedad, que brinda autenticidad y seguridad jurídica al comprador y al vendedor, es decir, actúa como garantía para todas las partes involucradas y permite que sea inscrito en el registro de la propiedad (Advocatus, 2017, p.10).

La característica primordial de la escritura pública de compraventa es que constituye un documento fehaciente. Esto significa que certifica el consentimiento de ambas partes e incluye su clara voluntad de cumplir con lo que firmaron.

En ese sentido, si el fin es constituir un documento fehaciente este debe ser conforme a lo estipulado en la ley, mismo que debe ser veraz, siendo que la partes que acuden

a deben tener buena fe del acto a realizar, entonces se logrará garantizar la seguridad jurídica de ambas partes.

1.3.1.4. El contrato de compraventa.

1.3.1.4.1. El contrato

Al respecto, el contrato constituye un acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales. (Alpa, 2015, p.5)

En ese sentido, constituye un acuerdo para que sea contrato debe ser patrimonial y que tenga una relación jurídica, asimismo, se tiene además que el objeto del contrato son las prestaciones a cargo de las partes. Por otro lado, la causa es la finalidad, la razón del contrato por el cual las partes han contratado. Y, además, el contrato ha estado regulado en el código civil de 1852, 1936 pero con mayor desarrollo en el código civil de 1984.

Asimismo, el término contrato proviene de la palabra latina “CONTRACTUS”, derivado de “CONTRAHERE”, que significa pactar, lograr. Es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas para crear un vínculo de obligación (Alpa, 2015, p.7).

El conjunto de reglas creado por el contrato es la especificación del contrato. El reglamento contractual sintetiza una serie de elementos que son esenciales, llamados “requisitos” de los contratos:

- a. Acuerdo. - Como ya hemos mencionado es la voluntad común de las partes.
- b. Causa. - Es la función económica y social derivada de la satisfacción de los intereses típicos de las partes. Es la razón justificativa de las prestaciones contractuales.
- c. Objeto. - Está constituido por las prestaciones contractuales. El objeto del contrato en sentido

genérico es el bien y el objeto en sentido específico es la prestación.

- d. Forma. - Es la técnica de comunicación social con la cual se manifiesta la voluntad.
- e. Los efectos del contrato. - Son las transformaciones que el contrato determina en las posiciones jurídicas de las partes

1.3.1.4.2. Bases teóricas del contrato.

- a. Teoría sociológica del contrato

Para esta teoría el fundamento del vínculo está en dar respuesta a una necesidad social, satisfaciendo necesidades de convivencia. La preocupación por el contratante más débil, la tendencia a un trato igualitario (Castillo, 2016, p.5).

- b. Teoría económica del contrato

La microeconomía ingresa a revalorar algunas instituciones del derecho contractual, en el sentido que la microeconomía valora el comportamiento de los particulares frente a los bienes limitados y sus necesidades ilimitadas. Nace con ello la eficiencia económica y el contrato sirve para la satisfacción de sus necesidades (Castillo, 2016, p.6).

- c. Teoría legal del contrato

Valora la autonomía privada de los particulares para regular sus intereses (Castillo, 2016, p.7).

1.3.1.4.3. La compraventa.

Se tiene que el contrato de compraventa es un contrato nominado, debido a que se encuentra regulado en nuestro código civil, exactamente en el Título I del Libro VII denominado fuentes de las obligaciones.

Asimismo, se tiene que las características son:

- a. Es autónomo; está comprendida en no depender directamente de otros contratos.

- b. Es obligacional; se debe a que en este contrato existen obligaciones recíprocas. Se tiene que el vendedor hace la entrega del bien y el comprador a cambio debe cancelar el precio convenido.
- c. Es a título oneroso; existe enriquecimiento.
- d. Es consensual; precisamente debe existir un acuerdo entre ambas partes.
- e. Tiene libertad de forma; es decir se puede celebrar de manera escrita u oral con excepción de la compra venta de inmueble que necesariamente tiene que celebrarse de manera escrita.

Por otro lado, los elementos son:

- a. Los sujetos son los titulares de las obligaciones y derechos recíprocos. En este caso el comprador y el vendedor, en ningún caso podemos olvidarnos de hacer constar los nombres de los sujetos en un contrato (Castillo, 2016, p.10).
- b. El objeto es constituido por las cosas o bienes que se van a transferir en la operación económica. Estos pueden ser materiales o incorporales (Castillo, 2016, p.10).
- c. La transferencia de la propiedad del bien es una de las principales obligaciones del contrato, por lo que deberá consignarse el momento que se realice la entrega. Así también deberán consignarse todas las obligaciones accesorias (Castillo, 2016, p.10).
- d. El precio; al igual que la transferencia, el monto del precio del bien también deberá consignarse obligatoriamente en el contrato (Castillo, 2016, p.10).

1.3.1.5. Seguridad jurídica.

1.3.1.5.1. Definición

Citando al autor Cadenillas, precisa que la seguridad jurídica constituye uno de los principios universales reconocidos en el Derecho, al respecto es decir práctica en el Derecho; expresa la certeza de que lo que está prohibido, autorizado y permitido por un poder público, es conocido o puede ser conocido por una persona y de uno mismo a partir de otras. El origen de la palabra seguridad, es de la palabra securitas, significado de estar seguro de algo y libre de cuidados (1983, p23).

Como ente de poder público en las relaciones sociales, el Estado no sólo formula las reglas a seguir, sino que también tiene la obligación de establecer “garantías jurídicas” para el ejercicio de los derechos políticos y jurídicos en un sentido más amplio. La seguridad jurídica es la garantía que brinda el Estado de que las personas, los bienes y los derechos no serán vulnerados o, en caso de que esto ocurra, la protección y la reparación los mantendrán a salvo (Castillo, 2007, p. 36).

En ese orden de ideas, los documentos notariados están deben garantizar la seguridad jurídica, el análisis del notario sobre su capacidad, la perfección jurídica de su obra, para lo cual debe emitir juicios sobre capacidad, identidad, etc., el proceso formal (método adjetivo) es axiomático, persigue la seguridad del fin, y persigue también la seguridad del deber del notario, respecto de la perfección de su obra (Muñoz, 1998, p. 26).

1.3.1.5.2. Clases

A continuación, se presenta la subdivisión de la seguridad jurídica subjetiva se divide en:

- a. La seguridad estática o seguridad jurídica strictu sensu, constituye la seguridad individual: En otras palabras, seguridad para el propietario, evitando la pérdida o perturbación de la propiedad sin su consentimiento. La seguridad estática otorga protección al derechohabiente frente a terceros, está concentrado en la norma y la protección del titular del derecho real (Castillo, 2007, p. 35).
- b. La seguridad dinámica o seguridad de tráfico, constituye la seguridad económico – social: Al respecto lo que se busca es proporcionar la seguridad ante el intercambio de bienes protegiendo al adquirente, lo que permitirá es no frustrar la transferencia por razones desconocidas. Se busca la protección del tráfico jurídico. (Castillo, 2007, p. 35)

Es común en la sociedad querer tener una seguridad jurídica frente a todos los actos que se realizan por personas naturales y/o jurídicas, es decir tener presente la estructura protectora del Estado.

1.3.1.5.3. Importancia

La seguridad jurídica es fundamental, necesaria e indispensable, cuya ausencia atenta contra la efectividad del estado de derecho. La necesidad de seguridad siempre ha sido el motor que crea derecho, no solo justicia. La necesidad de seguridad ha dominado y seguirá dominando en los seres humanos (Ortega, 2017, p. 423).

La seguridad jurídica ha cobrado tanta importancia que se considera uno de los valores jurídicos fundamentales junto con la justicia y el bien común. La seguridad jurídica dicta que se trata de leyes contra terceros dolosos.

1.3.2. Dimensión legal

1.3.2.1. Contexto internacional.

Según la Declaración Universal de los Derechos Humanos, estipula:

“Artículo 17°. - Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”.

Asimismo, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, prevé:

“Artículo 23°. - Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa (...).”

Por otro lado, la Convención Americana Sobre Derechos Humanos, establece:

“Artículo 21°. - 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. (...). 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes (...).”

1.3.2.1.1. Unión internacional del notariado (UNIL)

La institución en mención tiene un gran aporte a nivel internacional, constituye una Organización No Gubernamental Internacional, finalidad es poder agrupar a los países que mantienen el Sistema Continental o Civil Law. Está conformado por estudiosos de la Ley con delegación de fe pública por el Estado (UNIL, 2022).

Al respecto, consideramos que la seguridad jurídica como fin de la institución en mención, y además del aporte económico a diversas naciones permite que los notarios garanticen una mejor relación a nivel internacional, intercambiando información en base a la función notarial.

1.3.2.1.2. El principio de publicidad notarial

En el país de Ecuador según Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos (art. 5), se prevé que el Estado tiene la obligación de brindar el conocimiento a la ciudadanía respecto de los registros para aquellas personas que se encuentren interesados a fin de realizar una transacción y ello le permita conocer los negocios jurídicos de una de las partes. Barre (2021, p.70)

1.3.2.1.3. Escritura Pública

Citando a Brancós refiere que para la Unión Europea la escritura pública constituye un documento público; asimismo tiene un valor probatorio, legitimador y ejecutivo; por ello, consideran su obligatoriedad y respectivo tratamiento normativo, se encuentra reconocido bajo un especial valor de autenticidad para el Derecho de la Unión Europea. (2017, párr.10)

Asimismo, a nivel internacional se viene desarrollando el proyecto EUFIDES, cuyo fin es que el sistema notarial cumpla con las expectativas de garantizar la seguridad jurídica haciendo el uso de herramientas tecnológicas, haciendo la participación de la soberanía del estado y la fe pública que tiene el notario. El proyecto tiene como fin facilitar la circulación de la escritura, teniendo como participación primordial la de los notarios de Europa.

Citando al notario Fernández, enfatizó que la era digital se mantendría hasta los fines de la humanidad, ello se evidencia con los avances que se desarrollan con el paso de los años; señala que en Austria se logró efectuar un proyecto digital que realice el seguimiento en la elaboración de escrituras públicas, por medio de la tecnología creando una sala de datos digitales. Por otro lado, en Italia se realizó el proyecto Notarchain, mismo que tenía como fin obtener una base notarial digital encargada de almacenar y

gestionar toda la información notarial respecto de las escrituras públicas (2018, párr. 3)

1.3.2.1.4. Contrato de compraventa

En el país de Ecuador, se prevé a través del Código de Comercio que en su art. 8 la compraventa se considera un acto de comercio, y es un contrato mercantil cuando se efectúa entre comerciantes, Asimismo el art. 1732 del Código Civil estipula las partes que son parte del contrato de compraventa, haciendo en mención los elementos del contrato de compraventa son: el vendedor, el comprador, la cosa, y el precio (Alpa, 2015, p.89).

1.3.2.1.5. Seguridad jurídica

Se tiene que, en Bolivia, el Tribunal Constitucional basándose en el Art. 7 inc. a de la anterior Constitución estipulaba el derecho fundamental de toda persona es la seguridad jurídica, sin embargo, con el paso del tiempo a través de diversos pronunciamientos constitucionales. El Tribunal Constitucional Plurinacional, refirió en sus Sentencias Constitucionales 0092/2010, 096/2010 y entre otras, se ha determinado que la seguridad jurídica no es solo un derecho; sino como un principio constitucional, tal como se estipula en el Art. 178 de la Constitución Política del Estado vigente (Barre, 2021).

1.3.2.2. Contexto nacional.

Partiendo de que el artículo 2 inciso 14) de la Constitución Política del Perú, estipula que las personas tienen derecho a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público. Claramente se evidencia el derecho a poder realizar contratos de acuerdo a ley. Asimismo, el artículo 2 inciso 16), respalda el derecho a la propiedad (...). En ese aspecto tenemos como base primordial el reconocimiento constitucional. (Landa, 2020,

p10). Asimismo, el artículo 70, prevé que el derecho de propiedad es inviolable.

Según la Ley del Notariado en su artículo 2, prevé que el notario es un profesional, mismo que tiene como fin dar fe de aquellos actos y contratos que se celebren ante él. Asimismo, el artículo 51, prevé que la escritura pública constituye un documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos (Lozano, 2020, p.32). Por otro lado, el artículo 52, estipula las partes de la escritura pública: Introducción, cuerpo y conclusión.

Asimismo, la normativa del Código Civil estipula:

Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Artículo 1549. – Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

Finalmente, la normativa del Código Procesal Civil estipula:

Artículo 2022. – Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

1.3.3. Dimensión jurisprudencial

1.3.3.1. Análisis jurisprudencial internacional.

Es preciso indicar que la Corte Nacional de Justicia se pronuncia frente a una casuística ocurrida en Quito (C. N.J,06 de agosto de 2004)., los hechos sucedidos son los siguientes:

La señora María Mercedes Álvarez Sangurima demanda con petición de nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre el Gobierno Municipal de Orellana y José Antonio Sangurima Sangurima y este último celebra un contrato de compraventa a favor de Lorenzo Matías Ibarra Rivera del inmueble ubicado en Centro Cantonal de Francisco de Orellana N°38, de la manzana N°D-8.

Resulta que el Gobierno Municipal de Orellana vende el inmueble a la señora María Mercedes Álvarez Sangurima quien afirma ser propietaria del bien en litigio mediante título inmobiliario inscrito en el Registro de la propiedad el 16 de marzo de 1993.

Por otro lado, el Gobierno Municipal de Orellana otorga título de dominio respecto del bien materia de litigio a José Antonio Sangurima Sangurima el 28 de febrero de 2008 y el inscribe la propiedad el 04 de marzo de 2008.

Asimismo, el demandado José Antonio Sangurima Sangurima vende el inmueble a Lorenzo Matías Ibarra Rivera, según escritura pública de fecha 04 de abril de 2008 y la inscribe el 11 de abril de 2008.

Ahora bien, algo por resaltar es que, por parte de los representantes del Gobierno Municipal de Francisco de Orellana, señalan que los magistrados si deben declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa por ellos otorgado a favor de José Antonio Sangurima Sangurima,

mismos que consideran de forma legal y que la accionante se encuentra en todo su derecho.

Asimismo, en primera instancia el magistrado resolvió precisando: sin lugar la demanda, uno de sus fundamentos es que no cabe valoración probatoria dada la naturaleza de la acción propuesta, su fundamentación fáctica no puntualizó mala fe por parte del codemandado José Antonio Sangurima ni del ahora recurrente. Realizando mención que la mejor vía es accionar por el derecho de mejor derecho de propiedad. (C. N.J,06 de agosto de 2004).

En consecuencia, se evidencia que en el país de Ecuador existe se vulnera el derecho de propiedad, mismo acto se evidencia con las ventas por parte del gobierno estatal a unas personas, logrando perjudicar de manera directa con un bien inmueble.

Desde nuestro punto de vista, consideramos que, en la notaría sería el primer filtro para poder evitar las dobles ventas de bienes inmuebles aplicando el principio de publicidad. Por ello los estados deben promover sistemas que permitan filtrar a las partes que acuden a celebrar una compraventa de un bien inmueble, y poder garantizar la seguridad jurídica de los adquirentes.

En concordancia con el principio de publicidad el tercer comprador podría haber evitado efectuar una compra de un bien ya registrado, sin embargo, al actuar de mala fe y más aún en registros públicos figuraban el registro de dos propietarios de un mismo bien, ahora un tercero más puede alegar el derecho de ser propietario de un bien materia de litis. Respecto al pronunciamiento de la corte, desde nuestro análisis consideramos que la mala fe está evidenciada en las ventas efectuadas por parte del Gobierno Municipal de Francisco de Orellana.

1.3.3.2. Análisis jurisprudencial nacional.

Casación N°12823-2016

De la Sentencia N°12823-2016, la Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, analiza el caso donde la accionante solicitó la nulidad de la escritura pública de compraventa, misma que fue celebrada por los demandados: Luis Guillermo Parodi Garayar y esposa Celia Teodolinda Sifuentes Muñoz a favor de Juan Antonio Cobas Segura y esposa Cecilia Isabel Arcila Cortez de Cobas, en la fecha veinticuatro de septiembre mil novecientos noventa y dos, celebrada por los demandados.

Es a bien indicar, que la accionante alega ser propietaria del bien rústico ubicado en “Santa Consuelo”, de veinticinco hectáreas, ubicado en Lateral N° 2 Baja de la Irrigación de las Pampas de Bella Unión, de la provincia de Caravelí – Arequipa. Sin embargo, refieren que unas personas alegan ser propietarias del mismo bien inscrito en la Partida Registral N° 04007150.

Por otro lado, se tiene que, la escritura pública, materia de nulidad se celebró el veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y dos y la transferencia de dominio a favor de los compradores fue inscrita el veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro.

Un aspecto importante por recalcar es que la accionante toma conocimiento de ello en la fecha del mes de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, misma fecha que coincide con la inscripción de bien en registros públicos.

Por ello, el magistrado en aplicación del artículo 1993 del código civil, prevé que: *“desde que la compraventa es registrada, el plazo de prescripción de la acción de nulidad*

comienza a correr, dado que a partir ese momento se puede ejercitar la acción, siendo el plazo de diez años. ” . Sin embargo, la accionante interpone la demanda en el doce de junio de dos mil nueve.

En ese sentido, se logra evidenciar que en nuestro país se efectúan dobles ventas por un mismo inmueble y más aún llega a registros públicos, lográndose evidenciar la duplicidad de propietarios. Desde nuestro punto de vista la falta de publicidad en el derecho notarial para la celebración de compraventas es uno de los aspectos que no contribuyen a garantizar la seguridad jurídica.

En nuestro país la carga procesal va en aumento respecto a petitorios destinados a la nulidad de acto jurídico, nulidad de escrituras públicas, reivindicación, mejor derecho de propiedad, etc.

En lo que concierne al pronunciamiento judicial de la presente jurisprudencia consideramos que el magistrado logró evidenciar que el derecho de acción prescribió según la normativa citada.

En consecuencia, si en nuestro país se lograría aplicar un sistema que permita filtrar a los propietarios de bienes inmuebles previos a la celebración de una compraventa, la carga procesal en los juzgados podría disminuir, y se podría respaldar los derechos de los compradores, además de la seguridad jurídica.

Asimismo, tenemos que desde que la compraventa fue registrada la recurrente podía ejercitar la acción de nulidad de acto jurídico sub litis, sin embargo, acá también ingresa la falta de información que las personas tienen de sus derechos en la vía procesal, por ello el fin de que mediante el uso de la tecnología los ciudadanos tengan acceso a una información veraz y actualizada.

1.3.3.3. Análisis jurisprudencial local.

Expediente N°354-2019

Con fecha uno de julio del 2021 el cuarto juzgado civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, resolvió declarar fundada la demanda con petición de mejor derecho a la propiedad que interpone el representante de la COMPAÑÍA DE FERROCARRIL Y MUELLE DE PIMENTEL S.A. contra Martin Harry Merino Aurich.

El representante de la accionante inicia un proceso judicial mediante la cual peticona que se le declare el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado entre las calles Ricardo Palma y San José del Distrito de Pimentel, cuyo derecho corre inscrito en la partida electrónica N° 020005396, además que el demandado desocupe y entregue la parte del bien que mantiene en su poder.

Es importante recalcar que, en el proceso, materia de análisis, al demandado lo declaran en rebeldía. Asimismo, el derecho de propiedad de la actora. Consta de folios 39 a 43 la Partida Electrónica N° 020005396 del Registro de Propiedad Inmueble Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.

Por parte del demandado, al tener la calidad de rebelde se tiene como referencia lo adjuntado por el accionante mismo que consiste en un contrato de compraventa celebrado entre Carmela Barandiran viuda de Zoeger y sus sucesores a favor de Martin Harry Merino Aurich.

Asimismo, el artículo 2022° del Código Civil, prevé que la persona que tiene derecho sobre un inmueble y pretenda hacerlo prevalecer respecto del derecho que ostenta otra persona sobre el mismo bien, debe acreditar que su derecho está inscrito con anterioridad. Sobre este tema la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de

Justicia de la República, en la CASACIÓN N° 2760-2014-LAMBAYEQUE, de fecha 04-06-2015.

En ese sentido, la magistrada toma en cuenta que de los títulos en contienda se aprecia que el de la empresa demandante se encuentra debidamente registrada según la Partida Electrónica N° 020005396 del Registro de Propiedad Inmueble Zona Registral N° II – Sede Chiclayo., donde se señala que es de propiedad de la Compañía de Ferrocarril y Muelle de Pimentel S.A, mientras que el del demandante sólo ostenta un contrato de compraventa; lo que determina que la preferencia se incline a favor de la actora.

En consecuencia, consideramos que el demandado como pudo efectuar la compraventa del bien si el mismo ya cuenta con una partida registral, en por tal razón que se evidencia la falta de seguridad jurídica y más aún en la provincia de Chiclayo don el tráfico jurídico está en incremento en estos últimos años.

1.4. Formulación de problema

¿Cómo se puede viabilizar la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa como medio para garantizar la seguridad jurídica en Chiclayo?

1.5. Justificación e importancia del estudio

La presente investigación denominada “EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA - CHICLAYO.” Se justifica porque tiene un aporte social, ello en base a la realidad social analizada y el evidente problema que afecta directamente a la sociedad peruana. En ese sentido mediante la innovación, implementación y uso del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT) se podrá contrarrestar de manera directa el problema evidenciado como lo son las dobles ventas de bienes inmuebles, fraudes inmobiliarios, tráfico de terrenos, etc.

Además, tiene un aporte teórico, el fundamento está basado en las fuentes de consulta de la presente investigación de manera doctrinaria se tiene que la aplicación del principio de publicidad es aplicada al derecho registral y se ha podido evidenciar que se puede aplicar al derecho notarial en medida favorable para el otorgamiento de escrituras públicas en base a las compraventas de bienes inmuebles en nuestro país.

Por otro lado, presenta un aporte práctico y ello en sustento de que la seguridad jurídica a nivel notarial no se encuentra totalmente garantizado, logrando evidenciar vacíos legales que trascienden en el derecho notarial aumentando los procesos judiciales en materia civil respecto a la vulneración del derecho de propiedad. En ese orden de ideas, esta investigación servirá como base para futuras investigación en las diversas ramas del derecho y/o de otras carreras profesionales.

Asimismo, tiene un aporte legal, basado en que se presenta un proyecto de ley, el fin es poder brindar un aporte en el ámbito legal a nuestro país en beneficio de la sociedad y comunidad jurídica, misma que permitirá subsanar en los vacíos legales que están vinculados con el derecho civil, derecho notarial y registral, y otras ramas del derecho peruano.

En consecuencia, la presente investigación tiene un aporte metodológico, debido a que se ha utilizado una metodología de la investigación, siguiendo un procedimiento debidamente organizado, logrando recoger información valiosa de las fuentes jurídicas, así como de la opinión de los encuestados y de previas investigaciones realizadas por otros autores a nivel local, nacional e internacional.

1.6. Hipótesis

Sí se viabiliza la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa entonces se podrá garantizar la seguridad jurídica - Chiclayo.

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo general

Determinar los efectos jurídicos de la aplicación de la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública

de compraventa como medio para garantizar la seguridad jurídica, Chiclayo.

1.7.2. Objetivos específicos

- a. Conocer los fundamentos teóricos del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa.
- b. Analizar doctrinariamente y jurisprudencialmente la seguridad jurídica en el derecho notarial nacional y comparado.
- c. Proponer un proyecto de ley que disponga la innovación, implementación y uso del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT).

II. MATERIAL Y MÉTODO

2.1. Tipo y Diseño de Investigación

2.1.1. Tipo de Investigación

Para la presente investigación se ha utilizado el tipo de investigación mixta en el nivel propositivo; mixta porque se abordaron aspectos cuantitativos y cualitativos, en consecuencia, se aplicará una encuesta según la muestra seleccionada logrando obtener resultados estadísticos; y propositiva porque se propone un proyecto de ley denominado *“LEY QUE DISPONE LA INNOVACIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y USO DEL SISTEMA DE ALERTA NOTARIAL PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA (SANOT)”*.

En ese sentido, citando al autor Hernández, quien refiere que la investigación mixta tiene como propósito aprovechar los dos tipos de investigación (cuantitativa y cualitativa), combinar y minimizar sus posibles desventajas, es por ello que no tiene como fin reemplazar la investigación cuantitativa o cualitativa (2018, p.564). Por otro lado, la investigación de tipo mixta consiste en que el investigador decide emplear más de un método (cuantitativo y cualitativo) en su investigación, con la finalidad de conseguir resultados satisfactorios (Ibarra, 2016, párr.2). Asimismo, se tiene que la investigación propositiva está destinada a que el investigador pueda proponer en base a un vacío dentro de una institución, es por tal razón que a través de la indagación de un problema surge la propuesta de la solución que se viable y posible de concretar (Correa, 2017, p.81).

Entonces, se puede afirmar que los autores citados coinciden con que, el fin de emplear una investigación de tipo mixta es que, a través de ello en un solo estudio se puede obtener una respuesta o resultado ante una realidad problemática planteada. Claro está que, la investigación es una, aunado a ello el nivel propositivo complementa este tipo de investigación dando un énfasis en la solución del problema evidenciado.

2.1.2. *Diseño de Investigación*

En lo que concierne al diseño de investigación de la presente investigación es no experimental.

Citando a Hernández, refiere que la investigación con diseño no experimental no se manipulan las variables por parte del investigador, esto se debe a que lo que se quiere con este diseño es medir las variables tal cual se presentan, con el fin de ser analizadas (2018, p.174). Esto se debe a que, las variables independientes se encuentran presentes en la investigación no experimental.

2.2. Variables y operacionalización

2.2.1. Variables

Es de conocimiento que las variables constituyen unos enunciados, mediante la cual se construye una hipótesis, es decir una variable es una unidad fundamental dentro de una investigación. En consecuencia, la variable independiente vendría a ser la causa, y por otro lado la variable dependiente constituye la consecuencia.

Según el autor Hernández (2018) refiere que independiente representa una cantidad modificada en un experimento y la variable dependiente representa una cantidad cuyo valor va a depender de cómo se modifica la variable independiente (p.138).

En ese sentido, las variables de la presente investigación son:

V. Independiente: Principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa.

En lo que respecta a la variable independiente es una condición antecedente, basada en la supuesta causa de relación entre variables, entonces al resultado que ocasiona el efecto de la mencionada causa se le define como variable dependiente. (Hernández, 2018, p. 153)

El Principio de publicidad notarial como tal no está definido, sin embargo, en sentido jurídico, se conceptualiza como la exteriorización de un hecho. Es decir, el fin de la publicidad constituye generar una cognoscibilidad general o posibilidad de conocer; pues bien, se encuentra íntimamente vinculada a la seguridad del tráfico jurídico. Asimismo, la escritura pública de compraventa constituye un documento mediante la cual contiene el acto o negocio jurídico.

V. Dependiente: La seguridad jurídica.

Al respecto, tenemos que la variable dependiente, no puede ser manipulada, tiene como finalidad poder medir el efecto que se tiene en ella la manipulación de la variable independiente. (Hernández, 2018, p. 157)

La seguridad jurídica, es el contexto mediante el cual se genera confianza, para este contexto de investigación la seguridad jurídica debe estar destinada para el comprador. Es decir, se pretende garantizar la Seguridad Jurídica mediante el ordenamiento jurídico a través del Estado, logrando estipular normas y acciones que brinden la solución ante una situación problemática.

2.2.2. Operacionalización de variables

Tabla N°01

Operacionalización de variables.

Variables	Dimensiones	Indicadores	Ítem	Técnica e instrumento de recolección de datos
V.I.: Principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa.	Doctrina	- Sistema de transferencia de propiedad inmueble.	Escala de Likert	Encuesta - Cuestionario.
		- Contrato de compraventa		
		- Principio de Publicidad		
		- Vacíos doctrinarios		
	Legal	- Derecho real de propiedad		
		- Eficacia del contrato de compraventa		
		- Regulación jurídica del principio de publicidad.		

V.D.: La seguridad jurídica.	Social	<ul style="list-style-type: none"> - Informalidad en nuestro país. - Falta de cultura registral - Afectación económica de los compradores. - Perjuicios en el derecho de propiedad
	Jurisprudencia	<ul style="list-style-type: none"> - Análisis de la ley - Análisis de los magistrados - Precedentes Vinculantes - Vacíos legales

Fuente: Elaboración propia

2.3. Población y muestra

2.3.1. Población

En lo que concierne a la población es la sumatoria de elementos, personas y entidades con peculiaridades análogas como unidad de muestreo (Hernández, 2018, p.567).

En la investigación desarrollada la población está compuesta por operadores de derecho civil, abogados especialistas en derecho civil, abogados especialistas en derecho notarial y notarios de la provincia de Chiclayo.

Cabe precisar que la población está seleccionada de un universo, según la rama del Derecho Civil, Notarial y Registral en el Perú.

2.3.2. Muestra

En la presente tesis el tipo de muestra que se eligió fue el de la muestra no probabilística, este tipo de muestra consiste en la elección de los elementos que vayan a depender de la probabilidad, en tal contexto se encuentra vinculada con las características de la encuesta y el propósito de los investigadores. En consecuencia, es un procedimiento no mecánico, puesto que depende de las decisiones tomadas por el investigador o de un grupo de investigadores. Al respecto, es importante mencionar que la muestra seleccionada también debe seguir otros estándares de investigación. (Hernández, 2018, p.567)

En tal sentido, la muestra que se eligió es no probabilística, haciendo un total de 50 participantes. Por ende, la muestra se constituye de la siguiente manera:

Tabla N°02

Muestra de la presente investigación.

Participantes	N°
Jueces en materia civil.	10

Especialistas judiciales en materia civil.	10
Abogados especialistas en derecho civil.	10
Abogados especialistas en derecho notarial.	10
Notarios de la Provincia de Chiclayo.	10
Total	50

Fuente: Elaboración propia

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Según lo establecido por el autor Hernández (2018): “La investigación cumple un rol importante, esto se debe a la toma de decisiones que se realizan para poder recolectar datos, es por tal motivo que se debe precisar que datos se recolectaron y más aún que instrumento se empleó” (p.569). De tal manera se puede afirmar que aquellas técnicas e instrumentos permiten la recolección de datos forman una parte de viabilidad para poder ejecutar una investigación confiable y válida.

En ese orden de ideas, las técnicas e instrumentos que se emplearon en la presente investigación son:

2.4.1. Técnicas

- A. La observación: Constituye una de las primeras técnicas que permite la indagación de la problemática. Garantizando una profundización del conocimiento y del comportamiento de exploración. En la investigación, se observó la problemática en lo que concierne a que en el Perú no se aplica el principio de publicidad notarial, constituyendo la falta de seguridad jurídica al efectuar una compraventa en la Provincia de Chiclayo.
- B. La encuesta: Esta técnica se empleó como medio para obtener datos veraces a través de un cuestionario. Para la presente investigación la encuesta se aplicó a una muestra de 50 participantes, con 16 ítems en la respectiva encuesta.

- C. Técnica de gabinete: Esta técnica se emplea para ejecutar la tabulación de datos, al respecto estos datos son obtenidos de un análisis teórico o de la ejecución de una encuesta. Es por ello, que, en la presente investigación se utilizó esta técnica para poder evaluar lo consignado en el apartado de teorías relacionadas al tema. Además de que se consideraron los datos obtenidos de las encuestas aplicadas.
- D. Técnica de análisis documentario: Mediante esta técnica se analizó los documentos obtenidos de la investigación, esto es en razón de la recopilación obtenida de diversas fuentes; para ser más precisos permite formar la parte estructurada de las teorías relacionadas al tema, así como de la ley y jurisprudencia.
- E. El fichaje: Sin duda alguna esta es la técnica con mayor uso, considerando que permite recopilar datos precisos y además de emplear de forma variada los diversos tipos de fichas que se tienen, logrando obtener un valor propio, siendo los siguientes tipos de fichas:
- a. Ficha bibliográfica: El contenido identifica los datos e información del autor de un libro.
 - b. Ficha textual: Para este tipo de ficha, se realiza la transcripción de un párrafo que el autor considere importante, así como de teorías que a la actualidad su valor es de gran trascendencia.
 - c. Ficha resumen: En este sentido, se transcribe una sección que contiene las ideas importantes del presente trabajo de investigación.
 - d. Ficha hemerográfica: Para este tipo de ficha se recopila la información de documentos publicados en una base de datos en páginas web.
 - e. Ficha de paráfrasis: A través de este tipo de ficha, se puede plasmar los datos más importantes en ideas del propio investigador, haciendo el uso de sus

propias palabras, dando una interpretación de lo que otros autores mencionaron en sus escritos.

- f. Ficha mixta: Esto es concerniente al resumen de un texto en la cual se puede analizar una información de diversas formas, sin embargo, son de importancia para su análisis.

2.4.2. Instrumentos

- A. Cuestionario: Este instrumento fue empleado para poder ejecutar la encuesta que se aplicó a la muestra del presente estudio. Esto fue posible teniendo en cuenta la escala de Likert.
- B. Fichas: Mediante las fichas, se puede registrar información de diversas fuentes, esto es posible a través de este medio se logra comprender y organizar mejor la información.

2.5. Procedimientos de análisis de datos

Es a bien, precisar que para poder efectuar el análisis de los datos obtenidos se empleó medios que permitan ejecutar dicho análisis, en tal sentido se reconoce el uso de la tecnología como un medio para poder viabilizar la información. Asimismo, el análisis de datos es un proceso estandarizado y cuantitativo, lo que se conoce como estadística descriptiva, junto con la codificación y evaluación de materias. (Hernández, 2018, p.574)

Teniendo presente que la investigación desarrollada es de tipo mixta, en tal sentido se efectuó los siguientes pasos:

- a. Como primer paso se clasificó, ordenó y plasmó la información obtenida.
- b. Además, de aplicar la encuesta, se procedió a la tabulación respectiva de la encuesta aplicada a la muestra seleccionada.

- c. Posteriormente, se graficó en tablas y figuras según correspondía a cada pregunta desarrollada en el cuestionario, empleando el programa Excel.
- d. Además, de realizar el análisis y discusión de los datos obtenidos en la aplicación de encuesta.
- e. Finalmente, se plasmaron las conclusiones de la presente investigación, así como las respectivas recomendaciones.

2.6. Criterios éticos

En lo que respecta a los criterios éticos, se debe considerar como los lineamientos básicos para poder guiar una investigación, puesto que orienta el actuar de los investigadores, en tal sentido es uno de los objetivos el plantear un comportamiento ético durante toda la investigación (Noreña et al, 2012, p.269).

Los principios aplicados en la presente investigación efectuada por los autores son:

- a. Protección a las personas. Al respecto, las personas necesariamente requieren de protección en toda investigación, y la protección debe determinarse de acuerdo con los riesgos involucrados y la posibilidad de obtener beneficios.
- b. Beneficencia y no maleficencia. Se trata de poder garantizar el bienestar de los involucrados en la investigación. En este sentido, la conducta de los investigadores debe procurar no causar daño, reducir los posibles efectos adversos y maximizar los beneficios.
- c. Justicia. Los investigadores deben ejercer un buen juicio y, para ello, deben tomar las precauciones necesarias para garantizar que el conocimiento no conduzca a un comportamiento desleal ni lo perdone. Los investigadores también deben tratar de manera justa a quienes participan en el proceso de investigación.
- d. Integridad científica. La honestidad o integridad no sólo rige la actividad científica de los investigadores, sino que se extiende también a su actividad docente y ejercicio profesional. La

integridad de los investigadores es particularmente importante al evaluar y reportar peligros, que pueden afectar los estándares éticos de los investigadores.

- e. Consentimiento informado y expreso. En toda encuesta debe existir voluntad, conocimiento, libertad y claridad, para que la persona o titular de los datos encuestados se comprometa a utilizar la información para los fines específicos identificados en esta encuesta.

2.7. Criterios de rigor científico

El rigor, está referido a la importancia que permite que el investigador valore la aplicación científica en el método de investigación, es decir siendo signos de calidad dan mayor veracidad de la investigación efectuada por los autores (Noreña et al, 2012, p. 265).

En este sentido, conviene señalar claramente que los criterios para una investigación científica rigurosa son exhaustivos:

- a. Fiabilidad y Validez. - Es esencial, el fundamento es que de los resultados que se obtienen de la investigación deben tener crédito y confianza, a través de sus instrumentos de carácter científico.
- b. Credibilidad o valor a la verdad. - El fin es poder evidenciar las experiencias humanas, tal como son vistos por los sujetos, a la vez este criterio está denominado como la autenticidad en una investigación.
- c. El consentimiento informado. - Está directamente vinculado el uso de la ética, en razón de que las personas que son parte de una investigación comprenden un fin mismo de mejora para la sociedad y no como un medio para la obtención de algo.
- d. La confidencialidad. - Es poner énfasis en la seguridad y protección de los participantes (informantes) en la investigación realizada, haciendo uso de la ética responsable.
- e. Transferibilidad y aplicabilidad: El fin es obtener la absoluta recolección de datos, mediante las personas que participan en la investigación, detallando el contexto.

- f. Relevancia: Al respecto, como resultados que se obtiene después de una investigación, este debe tener impacto en la sociedad, es decir justifica el estudio presentado por los autores de la investigación.
- g. Muestreo: En la investigación realizada por los autores se determinó emplear el muestreo no probabilístico

III. RESULTADOS

3.1. Resultados en tablas y figuras

Tabla 1

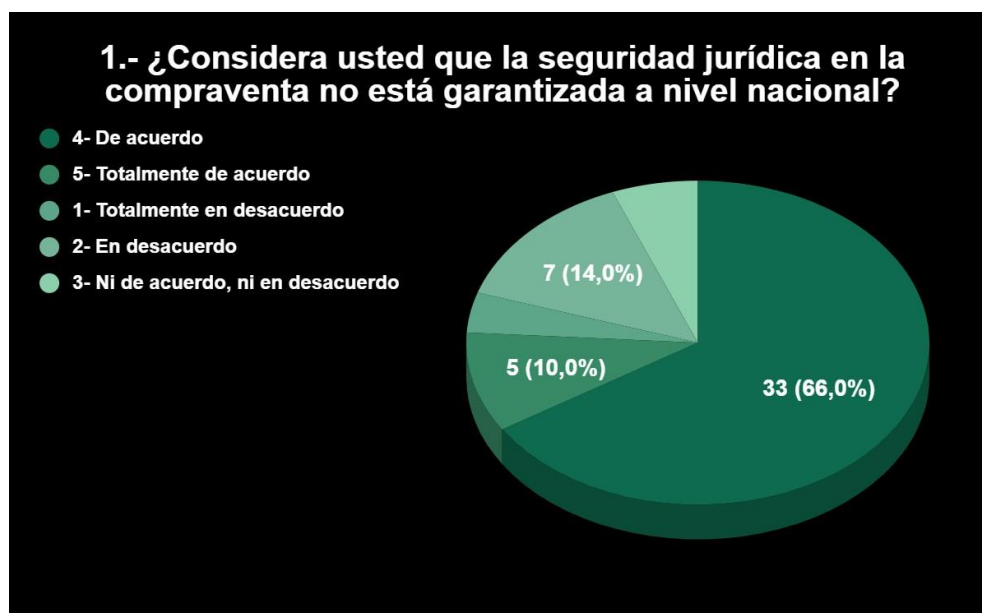
Seguridad jurídica en la compraventa.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	2	4%
En Desacuerdo	7	14%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	3	6%
De Acuerdo	33	66%
Totalmente de Acuerdo	5	10%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 1

Seguridad jurídica en la compraventa.



Nota: De los encuestados se tiene que un 66% considera que la seguridad jurídica en la compraventa no está garantizada a nivel nacional y un 10% está totalmente de acuerdo; mientras que un

14% se encuentra en desacuerdo con que la seguridad jurídica en la compraventa está garantizada.

Tabla 2

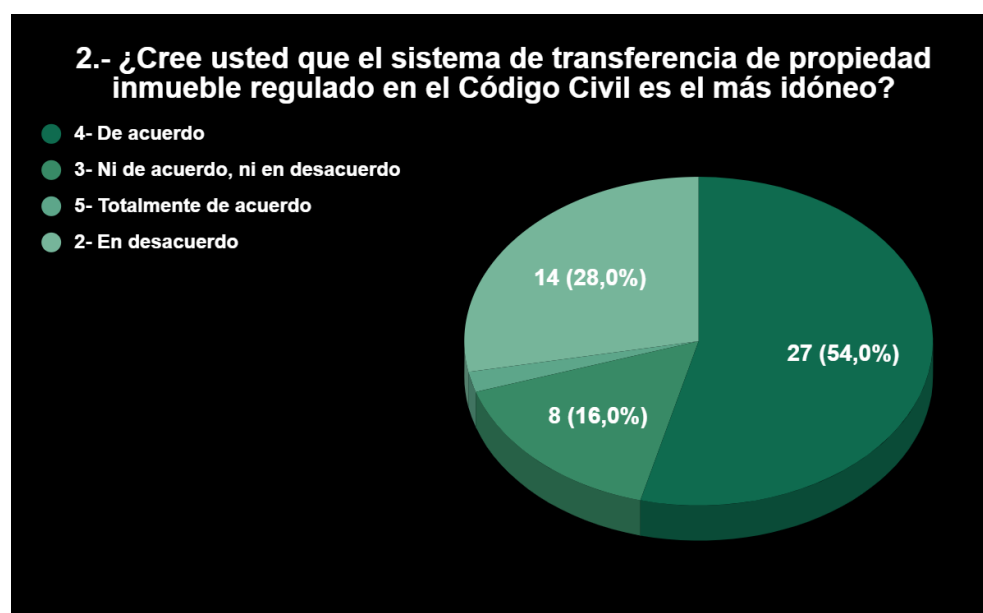
Idoneidad del sistema de transferencia.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	0	0%
En Desacuerdo	14	28%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	8	16%
De Acuerdo	27	54%
Totalmente de Acuerdo	1	2%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 2

Idoneidad del sistema de transferencia.



Nota: De los encuestados se tiene que con un 54% considera estar de acuerdo que el sistema de transferencia de propiedad es el más

idóneo, además con un 28% opina estar en desacuerdo y un 16% está en totalmente de acuerdo.

Tabla 3

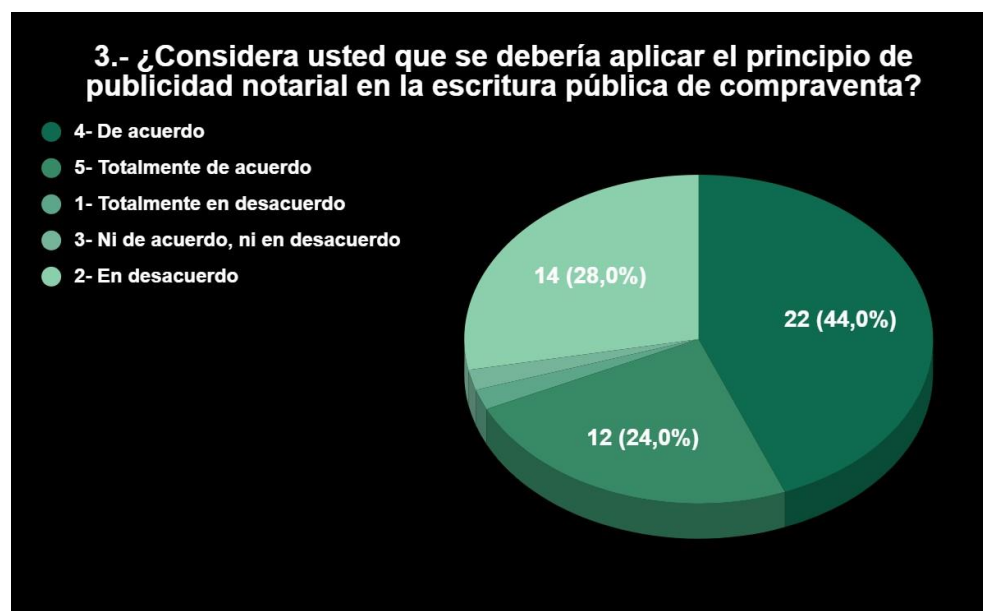
Escritura pública de compraventa.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	1	2%
En Desacuerdo	14	28%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	1	2%
De Acuerdo	22	44%
Totalmente de Acuerdo	12	24%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 3

Escritura pública de compraventa.



Nota: Al respecto se tiene que con un 44% están de acuerdo que se debería aplicar el principio de publicidad y un 24% se encuentran totalmente de acuerdo y solo un 28% se encuentra en desacuerdo.

Tabla 4

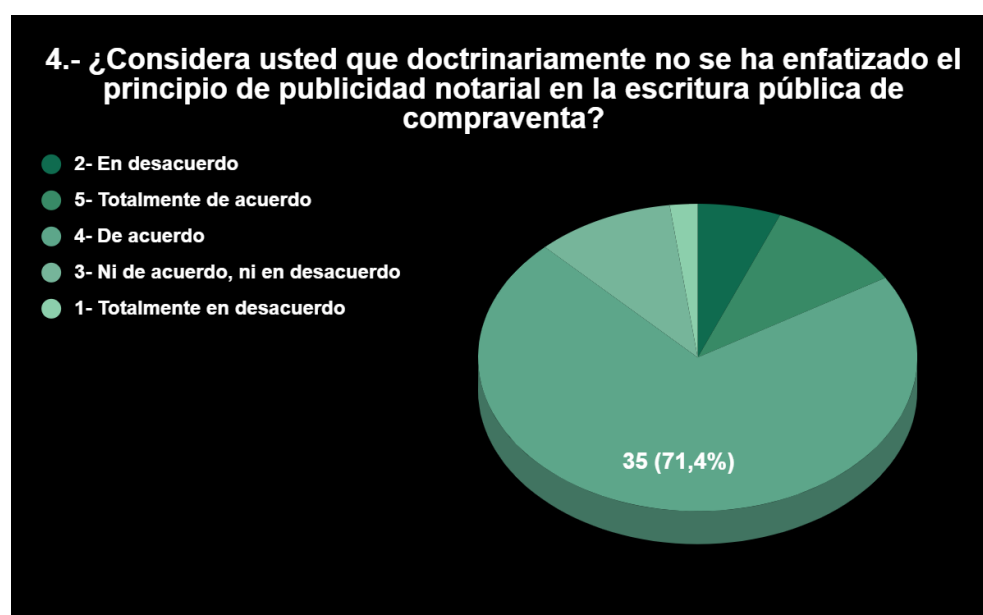
Aplicación doctrinaria del principio de publicidad.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	2	2.1%
En Desacuerdo	3	6.1%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	5	10.2%
De Acuerdo	35	71.4%
Totalmente de Acuerdo	5	10.2%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 4

Aplicación doctrinaria del principio de publicidad.



Nota: Se tiene que con 71,4% considera estar de acuerdo que doctrinariamente no se ha enfatizado el principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa.

Tabla 5

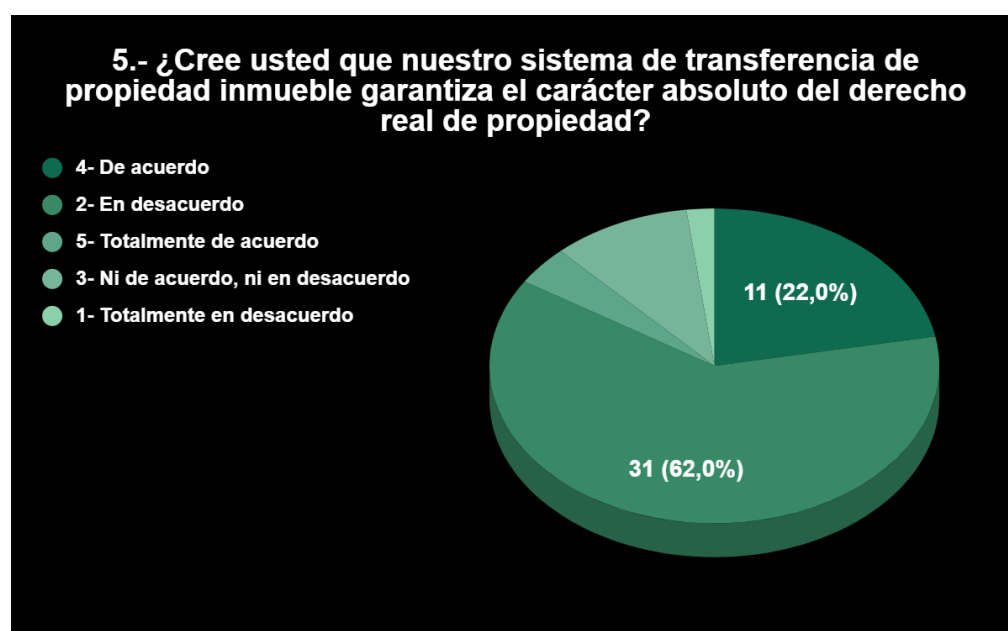
Sistema de transferencia de propiedad.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	1	2%
En Desacuerdo	31	62%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	5	10%
De Acuerdo	11	22%
Totalmente de Acuerdo	2	4%
TOTAL	50	100%

Nota: Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 5

Sistema de transferencia de propiedad.



Nota: Al respecto se tiene que con un 22% se encuentra de acuerdo con que el sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad, sin embargo, con un 62% se encuentra en desacuerdo.

Tabla 6

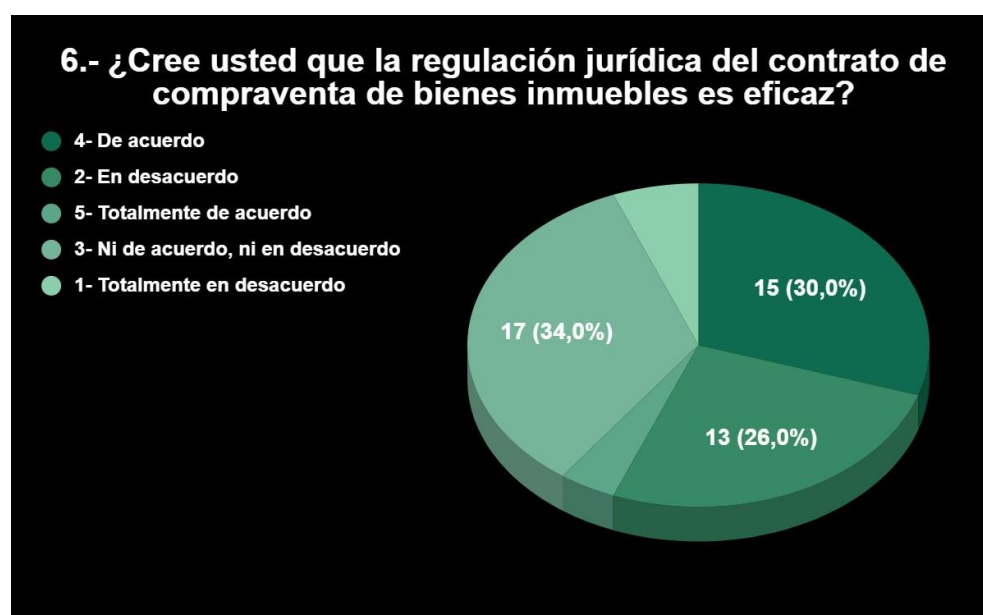
Eficacia del contrato de compraventa.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	3	6%
En Desacuerdo	13	26%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	17	34%
De Acuerdo	15	30%
Totalmente de Acuerdo	2	4%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 6

Eficacia del contrato de compraventa.



Nota: Los encuestados opinan que un 30% considera que la regulación jurídica del contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz, además con un 26% opinan estar en desacuerdo y con un 34% no están ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Tabla 7

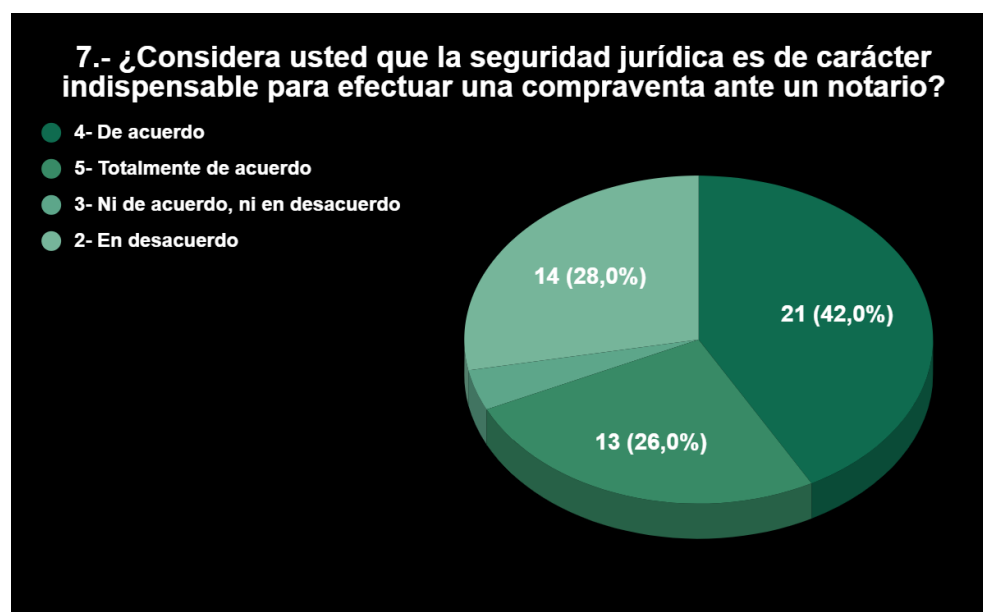
Finalidad de la seguridad jurídica.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	0	%
En Desacuerdo	14	28%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	2	4%
De Acuerdo	21	42%
Totalmente de Acuerdo	13	26%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 7

Finalidad de la seguridad jurídica.



Nota: De los encuestados el 42% considera que la seguridad jurídica es de carácter indispensable para efectuar una compraventa ante un notario, con un 26% opinan estar totalmente de acuerdo y con un 28% está en desacuerdo.

Tabla 8

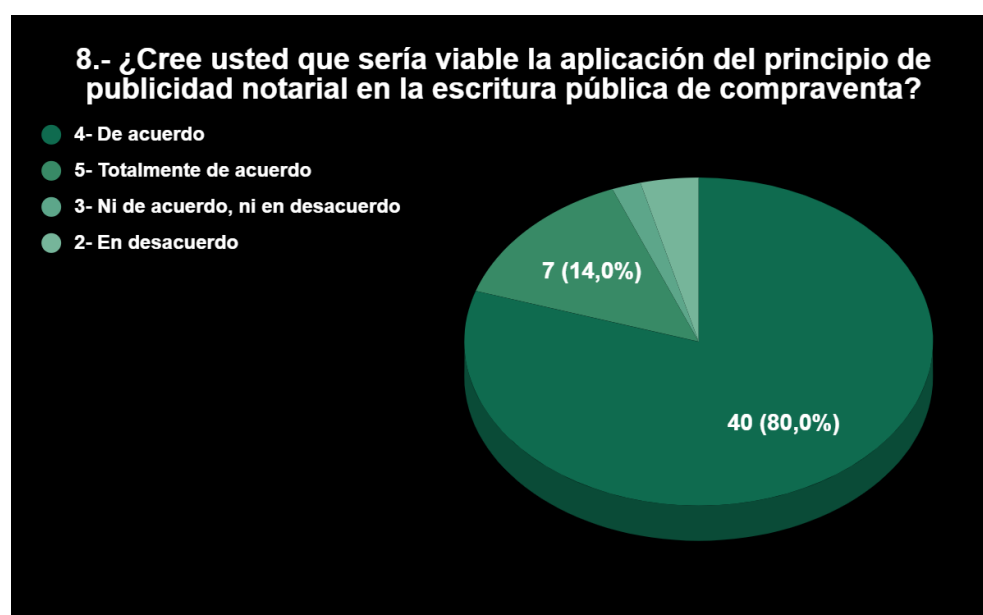
Principio de publicidad.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	0	0%
En Desacuerdo	2	4%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	1	2%
De Acuerdo	40	80%
Totalmente de Acuerdo	7	14%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 8

Principio de publicidad.



Nota: Al respecto un 80% considera que sería viable la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa y un 14% opina estar totalmente de acuerdo.

Tabla 9

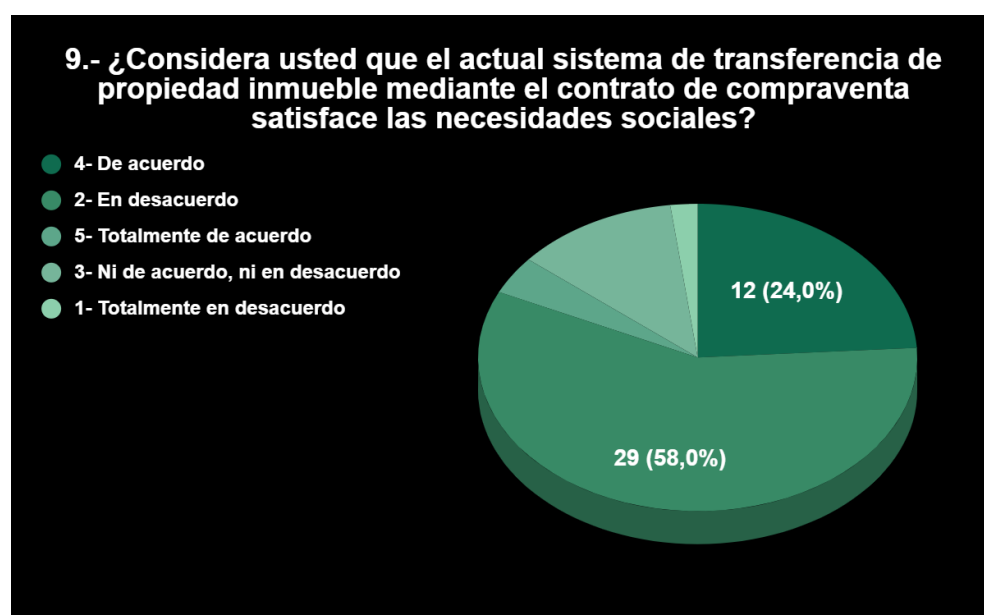
Sistema de transferencia de propiedad.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	1	2%
En Desacuerdo	29	58%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	6	12%
De Acuerdo	12	24%
Totalmente de Acuerdo	2	4%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 9

Sistema de transferencia de propiedad.



Nota: Se tiene que un 24% opina que el sistema actual de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales

Tabla 10

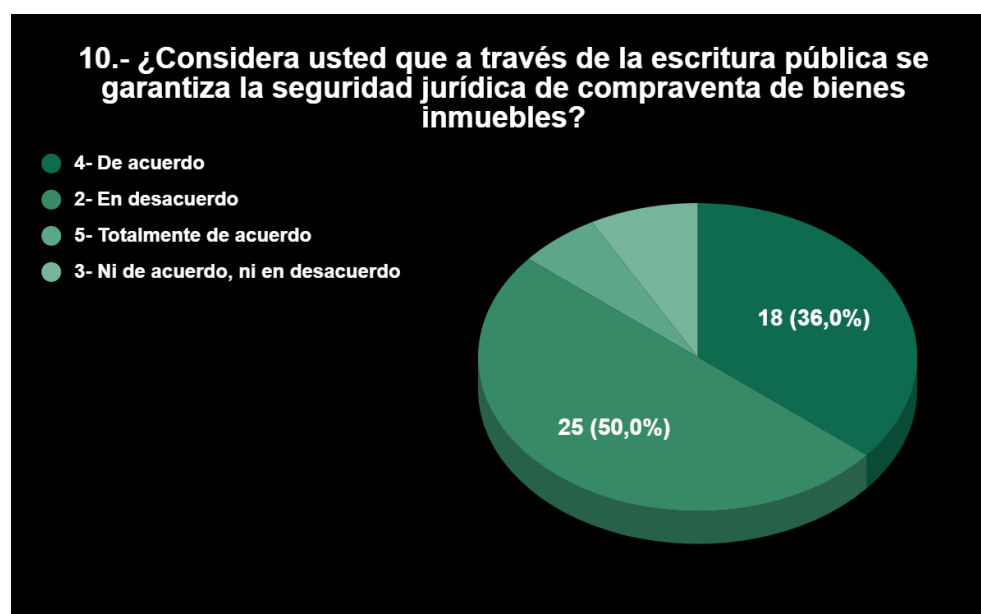
La escritura pública como medio para garantizar la seguridad jurídica.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	0	0%
En Desacuerdo	25	50%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	4	8%
De Acuerdo	18	36%
Totalmente de Acuerdo	3	6%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 10

La escritura pública como medio para garantizar la seguridad jurídica.



Nota: Con un 36% consideran que a través de la escritura pública se garantiza la seguridad de compraventa de bienes inmuebles, y con un 50% se encuentra en desacuerdo.

Tabla 11

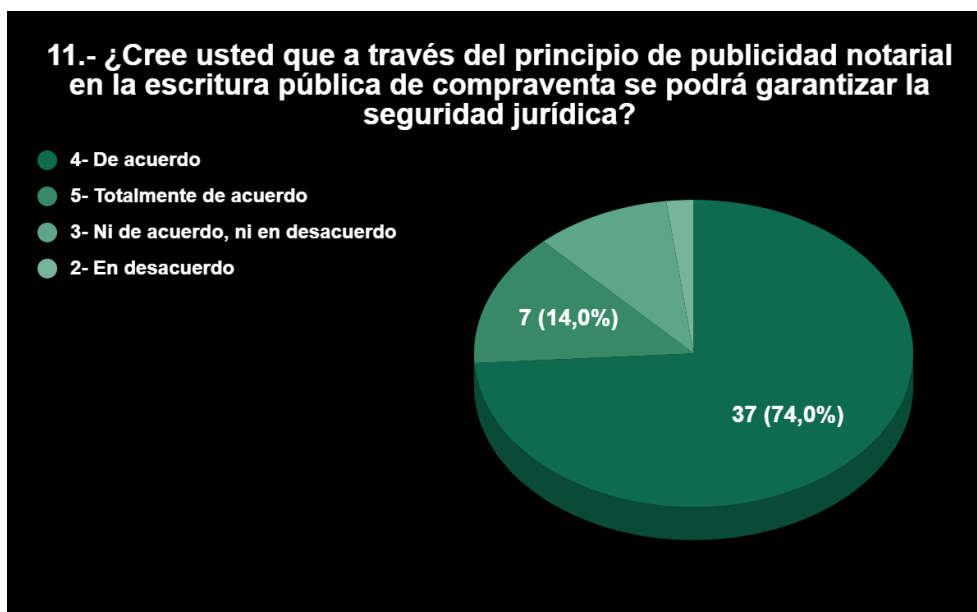
Seguridad jurídica y principio de publicidad.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	0	0%
En Desacuerdo	1	2%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	5	10%
De Acuerdo	37	74%
Totalmente de Acuerdo	7	14%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 11

Seguridad jurídica y principio de publicidad.



Nota: Con un 74% se opina que a través del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa se podrá garantizar la seguridad jurídica, 14% opina que está totalmente de acuerdo.

Tabla 12

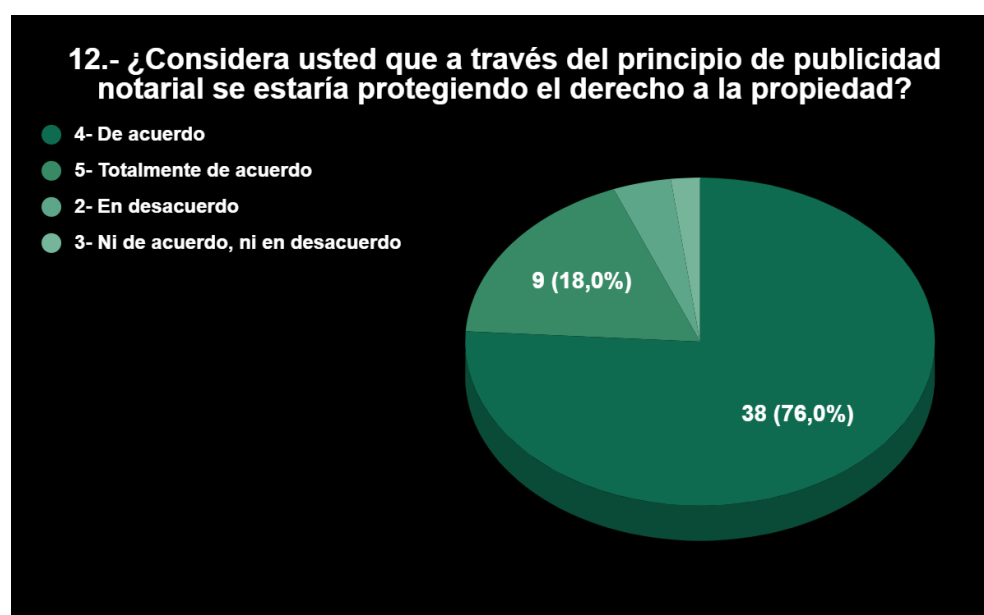
Principio de publicidad y el derecho de propiedad.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	0	0%
En Desacuerdo	2	4%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	1	2%
De Acuerdo	38	76%
Totalmente de Acuerdo	9	18%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 12

Principio de publicidad y el derecho de propiedad.



Nota: Con un 76% opinan estar de acuerdo que a través del principio de publicidad notarial se estaría protegiendo el derecho de propiedad, con un 18% se encuentra totalmente de acuerdo.

Tabla 13

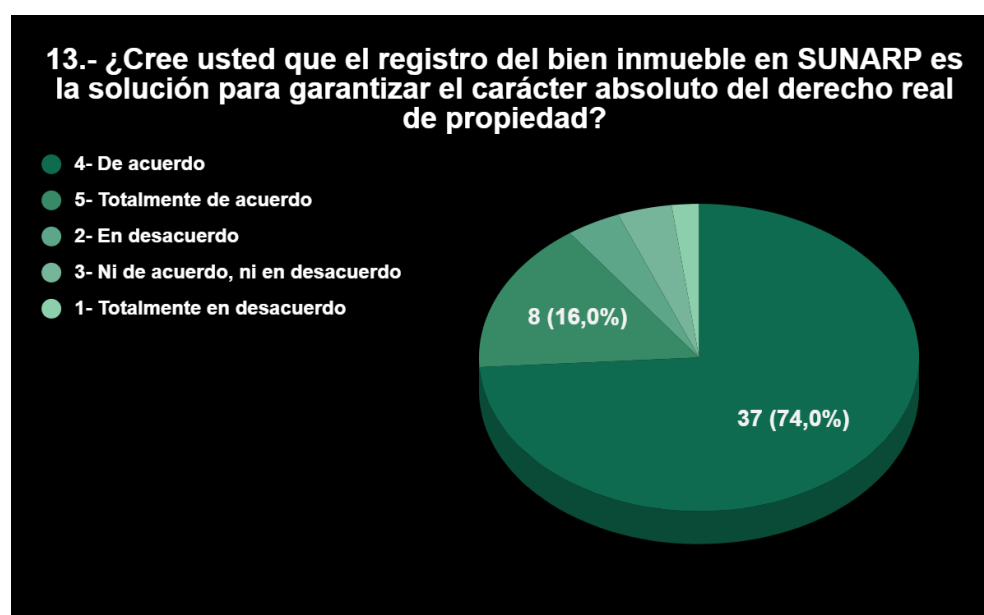
Registro en SUNARP.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	1	2%
En Desacuerdo	2	4%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	2	4%
De Acuerdo	37	74%
Totalmente de Acuerdo	8	16%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 13

Registro en SUNARP.



Nota: Con 74% se encuentra de acuerdo que el registro del bien inmueble en SUNARP es la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad y con un 16% están totalmente de acuerdo.

Tabla 14

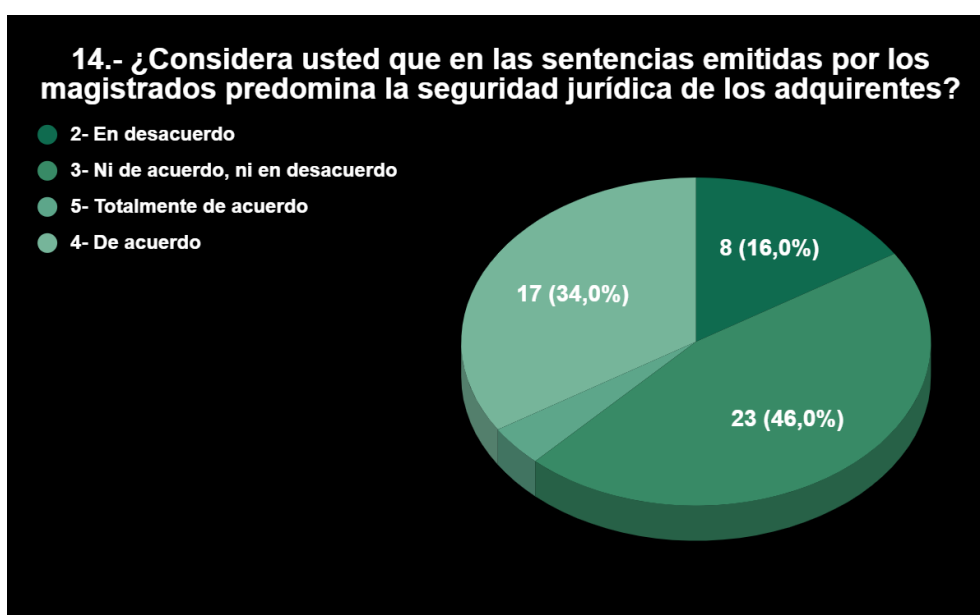
Seguridad jurídica de los adquirentes.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	0	0%
En Desacuerdo	8	16%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	23	%
De Acuerdo	17	34%
Totalmente de Acuerdo	2	34%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 14

Seguridad jurídica de los adquirentes.



Nota: Al respecto se tiene que con un 16% se encuentra en desacuerdo que en las sentencias emitidas por los magistrados no predomina la seguridad jurídica de los adquirentes, con un 46% están ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Tabla 15

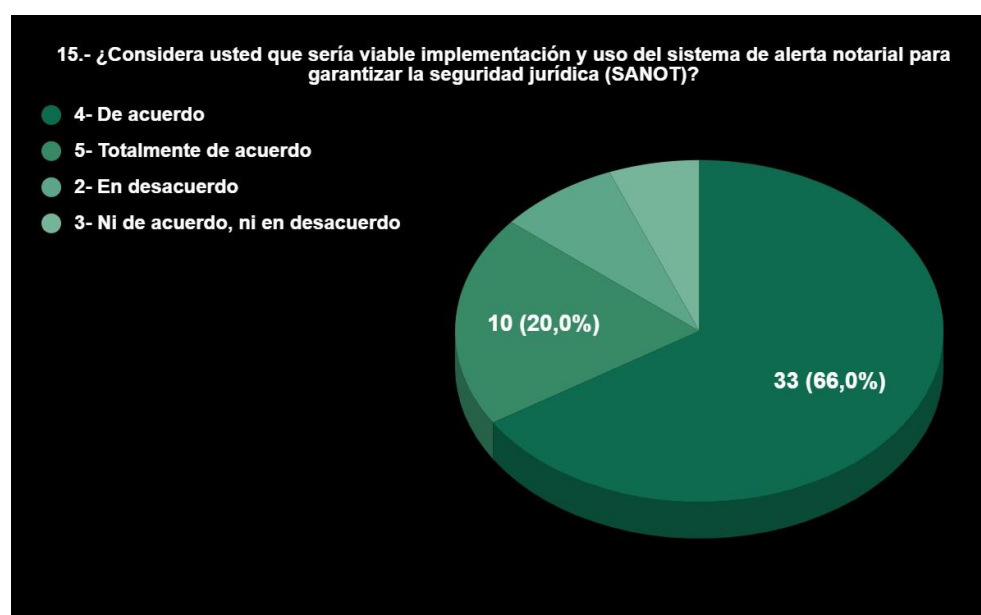
Sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica.

ITEMS	N.º	%
Totalmente en Desacuerdo	0	0%
En Desacuerdo	3	6%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	4	8%
De Acuerdo	33	66%
Totalmente de Acuerdo	10	20%
TOTAL	50	100%

Nota: Cuestionario aplicado a los operadores del derecho en materia civil, notarios de Chiclayo, ciudadanos que realizaron una compraventa ante una notaría en la provincia de Chiclayo.

Figura 15

Sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica.



Nota: Con un total de 66% están de acuerdo que se implemente un sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica y con un 20% está de acuerdo.

3.2. Discusión de resultados

Del objetivo general:

Determinar los efectos jurídicos de la aplicación de la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa como medio para garantizar la seguridad jurídica, Chiclayo.

Al respecto teóricamente se ha demostrado que el principio de publicidad se aplica en el sistema registral peruano, sin embargo, en la presente investigación se ha demostrado que la aplicación del principio de publicidad en el derecho notarial se efectuaría mediante un sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica, por ello, se reafirma que del derecho y el uso de herramientas tecnológicas se puede evitar conflictos legales sobre el derecho de propiedad de un bien inmueble.

Realizando un énfasis que en otros países de América latina buscan garantizar la seguridad jurídica mediante la validez de los actos celebrados en una notaría, sin embargo, uno de los problemas evidentes que no es ajeno nuestro país, es la falta de cultura registral.

En ese sentido un punto beneficioso es que con la aplicación del principio de publicidad existiría una mayor organización entre las notarías y SUNARP, mismo que serviría para un trámite más rápido en la inscripción respectiva de la escritura pública en lo que respecta a una transferencia celebrada sobre un bien inmueble.

Asimismo, se tiene que de los encuestados opinan con un 44% estar de acuerdo y un 24% (*figura nº03*) se encuentra totalmente de acuerdo con que se debería aplicar el principio de publicidad. En ese sentido consideramos importante que a través de la perspectiva por la trayectoria y estudios especializados en la materia del derecho civil y notarial consideren a bien la aplicación del principio de publicidad notarial.

Por otro lado, es importante enfatizar que la seguridad jurídica es indispensable para efectuar una compraventa ante un notario, en ese orden de ideas, de los encuestados asciende a un

42% opinan estar de acuerdo y un 26% (*figura n°07*) estar totalmente de acuerdo con la idea presentada. Asimismo, el 80% (*figura n°08*) de los encuestados refieren que sería viable la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa. En consecuencia, consideramos que salvaguardar la seguridad jurídica de las partes en la celebración jurídica sería uno de los efectos de la aplicación del principio de publicidad.

Además, un aspecto a resaltar es que con un 50% (*figura n°10*) de los encuestados refieren estar en desacuerdo que a través de la escritura pública se garantice la seguridad de compraventa de bienes inmuebles. En nuestra opinión, consideramos que esto se debe a las diversas casuísticas que se presentan en nuestro país, un claro ejemplo es que dos personas pueden tener una escritura pública de un mismo bien inmueble, sin embargo, la ley ampara al adquirente que efectúa el registro respectivo ante Registros públicos. Citando al Dr. Cabrejos quien afirma “ (...) a nivel nacional se debe mejorar la publicidad, misma que prevé garantizar la seguridad. Por ende, los registros públicos pueden brindar la verdad y en acorde a la realidad de los inmuebles (...) ” (2017, p.95).

Por ello, del resultado de la encuesta aplicada se tiene que un 74% (*figura n°11*) opina estar de acuerdo que con la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa se podrá garantizar la seguridad jurídica. Tal es así, que en nuestro país la compraventa de bienes inmuebles va en aumento a nivel nacional, pues somos conscientes que toda persona considera indispensable adquirir un bien inmueble ya sea para fines personales o económicos, pero al persistir un tráfico inmobiliario en nuestro país y se suma la falta de una cultura registral ocasiona graves consecuencias negativas para los adquirentes de buena fe.

Finalmente consideramos que los efectos jurídicos descritos en párrafos anteriores contribuirán de manera positiva en salvaguardar el derecho de propiedad de los adquirentes.

De los objetivos específicos:

Conocer los fundamentos teóricos del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa.

Para ello, enfatizamos los puntos de vistas de diversos autores que hacen mención al principio de publicidad aplicado en el Derecho Registral. Citando al autor Villa, hace énfasis en que, los principios se basan en ser un soporte estructuralmente para el sistema jurídico; existen variedad de reglas que suponen el fin de un sistema jurídico (1987, p.10).

Asimismo, el Dr. Cabrejos, señala claramente que la publicidad jurídica tiene un elemento de publicidad general en su difusión, es decir, no busca dar a conocer ningún hecho acontecido, sino que únicamente da a conocer contenidos jurídicamente válidos relacionados con la ley (2017, p.37). Se tiene que, de los encuestados opinan con un 30% (*figura n°06*) considera que la regulación jurídica del contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz

En efecto, tenemos que la importancia del principio de publicidad aplicado en el derecho, es en base a la demanda del tráfico jurídico mundial, por ello la publicidad notarial prevé garantizar la seguridad jurídica. Además de los encuestados se tiene que con un 54% (*figura n°02*) consideran estar de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad en nuestro país es el más idóneo.

Un aporte importante; se tiene que de los encuestados el 71,4% (*figura n°04*) consideran que en la doctrina no se ha enfatizado el principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa. Esto se debe a que en el derecho notarial no se aplica el principio de publicidad, sin embargo, de la investigación efectuada, se ha logrado comprobar que la publicidad aplicada en el derecho notarial sería de gran ayuda.

Tal es así, que con un 24% (*figura n°09*) de los encuestados opinan que el sistema actual de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales. Además, se tiene que con un 62% (*figura n°05*) de los encuestados se encuentra en desacuerdo con que el sistema de transferencia de propiedad inmueble garantice el carácter absoluto del derecho real de propiedad.

Analizar doctrinariamente y jurisprudencialmente la seguridad jurídica en el derecho notarial nacional y comparado.

Al respecto tenemos que de los encuestados con un 16% (*figura n°14*) se encuentra en desacuerdo que en las sentencias emitidas por los magistrados no predomina la seguridad jurídica de los adquirentes, por otro lado, con un 46% están ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Asimismo, en la presente investigación se ha analizado el fallo de la corte ecuatoriana frente a un proceso de nulidad de escritura pública, y en comparación con la corte peruana consideramos que el derecho de propiedad debe ser materia de un análisis profundo antes de un pronunciamiento en primera instancia.

Lo anterior señalado es en base a que en los juzgados civiles la carga procesal es mayor y además los procesos civiles no se dan de manera breve, en su mayoría demoran años hasta el pronunciamiento respectivo, y ello sin contar las instancias superiores.

Tal es así, que en el sistema registral australiano el proceso de inscripción es simplificado y buscan ahorrar tasas en el procedimiento, pero con el fin de salvaguardar el derecho de propiedad del comprador. El procedimiento es que un contratante llene un modelo de formulario oficial y lo envíe junto con el título al registro, el cual emitirá el nuevo título al calificar. (Cabrejos, 2017, p.88).

Proponer un proyecto de ley que disponga la innovación, implementación y uso del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT).

Para este último punto en análisis y discusión; consideramos que, desde los tratados internacionales, la Constitución Política del Perú, el derecho civil, el derecho notarial y el sistema registral tiene un punto en común y es salvaguardar el derecho a la propiedad de un bien inmueble. Por ello, con el paso de los años el derecho debe buscar soluciones ante un problema evidente, siendo factible hacer uso de las herramientas tecnológicas que se tienen al alcance.

Tal es así que de los encuestados se tiene que un 66% (*figura n°01*) considera que la seguridad jurídica en la compraventa no está garantizada a nivel nacional. Asimismo, con un 76% (*figura n°12*) opinan estar de acuerdo que a través del principio de publicidad notarial se estaría protegiendo el derecho de propiedad. Por otro lado, un 74% (*figura n°13*) se encuentran de acuerdo con que el registro del bien inmueble en SUNARP es la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad. Y finalmente, con un total de 66% (*figura n°15*) están de acuerdo que se implemente un sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica.

En ese orden de ideas, consideramos que la implementación y uso del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT) será un avance en el derecho notarial, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica al momento de realizar una compraventa de un bien inmueble, por ello, somos conscientes que el derecho puede evolucionar en beneficio de la sociedad logrando evitar actos de mala fe por parte de personas que se dedican a la realización de doble ventas de bienes inmuebles, misma que tiene una afectación economía y personal en las personas cuyo fin es adquirir un bien de manera legal.

3.3. Aporte práctico

PROYECTO DE LEY

**SUMILLA: PROYECTO DE LEY
QUE DISPONE LA INOVACIÓN,
IMPLEMENTACIÓN Y USO DEL
SISTEMA DE ALERTA
NOTARIAL PARA
GARANTIZAR LA SEGURIDAD
JURÍDICA (SANOT)**

Los bachilleres Ana Yulissa Guevara Esquivas y Luis Miguel Zambrano Liza, de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Señor de Sipán, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que confiere el Artículo N° 107 de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en el Artículo 75 y 76 del reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa.

FORMULA LEGAL

**LEY QUE DISPONE LA INNOVACIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y
USO DEL SISTEMA DE ALERTA NOTARIAL PARA
GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA (SANOT)**

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

La presente ley tiene por objeto disponer la innovación, implementación y uso del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT) como medio para garantizar la seguridad jurídica. Con la finalidad de poder garantizar el derecho

de propiedad de los adquirentes; por tal razón la implementación de citado sistema permitirá que los notarios de las diversas jurisdicciones a través del principio de publicidad eviten realizar compraventas de bienes ajenos, lo que coadyuvará a obtener una mejor seguridad jurídica nacional.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

La presente Ley es de aplicación y observancia obligatoria por parte del colegio de notarios de lima y de los diversos departamentos, así como de las notarías a nivel nacional.

Artículo 3.- Definiciones

SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Constancia de registro en el sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica: Documento emitido por el notario, mismo que consignará los datos de las personas que acudan a celebrar un contrato de compraventa de un bien inmueble. Se registrará, la constancia de la consulta en el SISTEMA DE ALERTA NOTARIAL PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA.

Colegio de Notarios: Son personas jurídicas de derecho público, cuyo funcionamiento se rige por Estatuto Único.

SANOT: SISTEMA DE ALERTA NOTARIAL PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA

Artículo 4.- De la competencia de las entidades involucradas

4.1.- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos estará a cargo de la implementación, operación y manejo del SANOT.

4.2.- Corresponde al Colegio de Notarios, lo siguiente:

- Capacitar a los notarios a nivel nacional, respecto al uso y la importancia del correcto funcionamiento del SANOT.

- Fomentar y formar una cultura de prevención con el fin de garantizar la seguridad jurídica de compraventa de bienes inmuebles.
- Informar del uso y posibles mejoras del SANOT.

Artículo 5.-Naturaleza Jurídica

La naturaleza jurídica del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT) como medio para garantizar la seguridad jurídica se efectuará a través de la aplicación al principio de publicidad notarial, con la finalidad de prevalecer el derecho de propiedad reconocido constitucionalmente, logrando efectivizar la seguridad jurídica en las notarías del Perú.

Artículo 6.- Financiamiento

La innovación, implementación y operación del SANOT puede efectuarse conforme la SUNARP lo determine.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS

La presente iniciativa legislativa se fundamenta en que a nivel nacional es bastante conocido ejecutar una compraventa de un bien, y no específicamente lo realizan personas conectoras del derecho. Al respecto, para llegar a concretar una compraventa, se da a través de la escritura pública y al mismo tiempo con la toma de posesión del inmueble.

Sin embargo, en la actualidad existe una inseguridad jurídica por parte del adquirente; ello en mérito de que en muchas oportunidades los adquirentes de buena fe no pueden tener la seguridad de que el bien que compraron no fue vendido a terceras personas. Asimismo, en nuestra sociedad no se cuenta con una cultura registral, ya sea por falta de conocimientos o por querer infringir una norma afectando a

terceros. El no inscribir en los Registros Públicos ocasiona graves consecuencias.

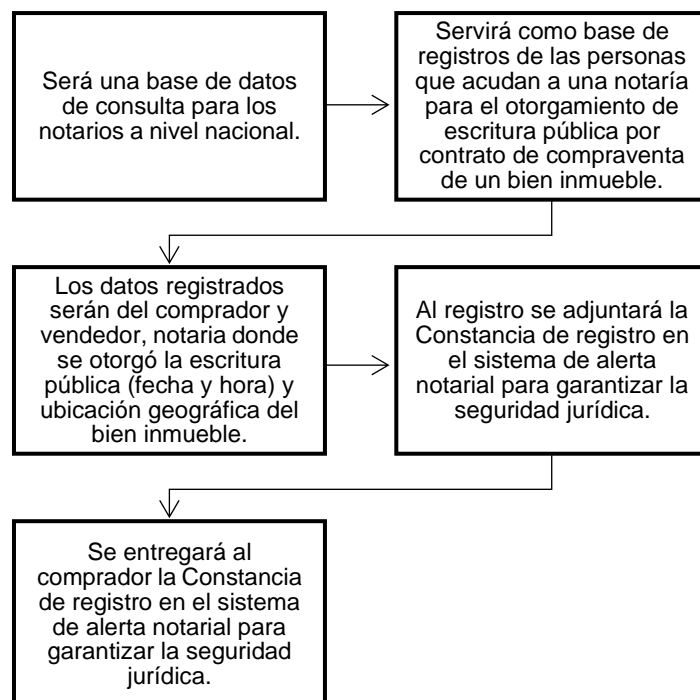
Además, por el mismo avance de las relaciones contractuales y actos jurídicos estipulados en la normativa nacional, se puede afirmar que existen vacíos que configuran perjuicios para los adquirentes de buena fe; en tal medida el legislador estipulo la normatividad en función de la circulación de la riqueza, sin embargo, dejó un vacío en lo que respecta a la formalidad y su respectiva obligatoriedad.

Sin embargo, somos conscientes que sería utópico pretender garantizar que todos los compradores o ciudadanos vayan al registro a inscribir la transferencia de un bien, pero a pesar de ello podemos decir que esta práctica ahora en nuestra sociedad actual se ha convertido en un trámite indispensable.

Es importante, mencionar el funcionamiento del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT):

Figura N°01

Funcionamiento del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica.

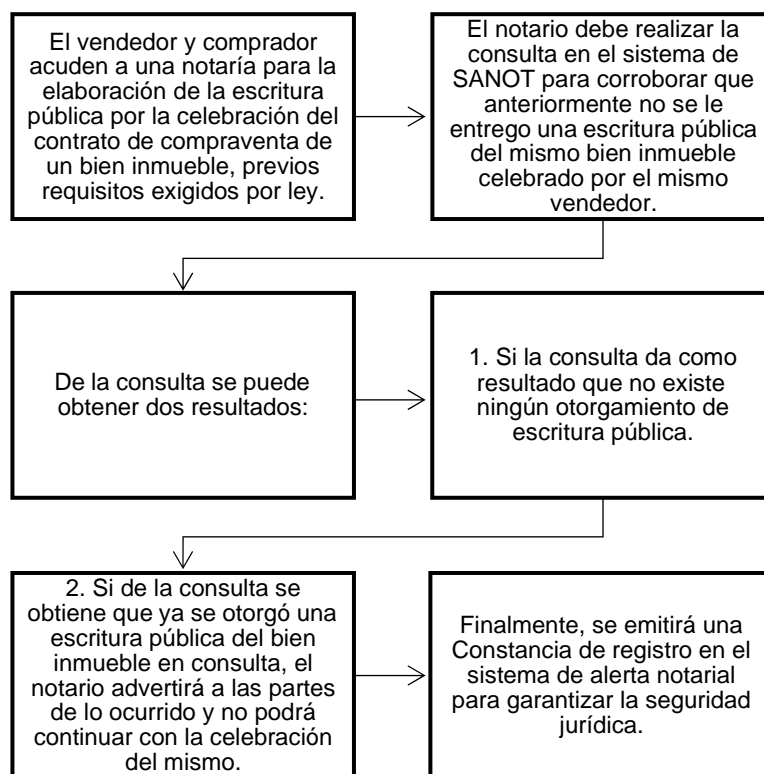


Nota: Elaboración propia.

Simulación del uso del *sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica*:

Figura N°02

Simulación del uso del SANOT



Nota: Elaboración propia.

II. IMPACTO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Pretende amparar la regulación jurídica del artículo 70º de la Constitución. Concretamente lo que expresa esta norma constitucional es que: “El derecho de propiedad es inviolable.” *El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. Nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justificada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.* ”

Además del artículo 923^o del Código Civil define a la propiedad, como: “... *el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien*”

III. ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

La presente propuesta legislativa no genera ningún gasto al tesoro público, ya que la finalidad es que se garantice el derecho de propiedad de los adquirentes.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. Conclusiones

De la presente investigación se arriba a las siguientes conclusiones:

Los efectos jurídicos que se obtendrían mediante la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa como medio para garantizar la seguridad jurídica son:

- a. Aplicación del principio de publicidad en el derecho notarial, mismo que será de aplicación para el otorgamiento de escritura pública de compraventa.
- b. Garantizar la seguridad jurídica y la prevención de posibles delitos que afecten el derecho de propiedad de los compradores de buena fe.
- c. Disminución de la carga procesal en los juzgados civiles sobre la propiedad inmueble, en consecuencia, se creará una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.
- d. Promover la cultura registral en nuestro país.

Asimismo, para la aplicación teoría del principio de publicidad notarial, nos afianzamos que de la población encuestada el 71,4% (figura nº04) consideran que doctrinariamente no se ha enfatizado el principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa. Esto se fundamenta en que para el derecho notarial no se aplica el principio de publicidad, sin embargo, de la investigación efectuada, se ha logrado demostrar que la publicidad aplicada en el derecho notarial serviría como un aporte social y jurídico para la sociedad peruana.

Además, doctrinariamente y jurisprudencialmente se tiene que la vulneración del derecho de propiedad ha sido materia de análisis por los conocedores del derecho y magistrados especialistas en el derecho civil. En tal razón, como fin de salvaguardar y prevenir delitos que vulneren el derecho de propiedad las instituciones internacionales han considerado implementar medidas tecnológicas para salvaguardar el derecho notarial.

Finalmente, del proyecto de ley que disponga la innovación, implementación y uso del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT), como autores de la presente propuesta legislativa consideramos que el sistema a implementar logra desarrollar un avance en el derecho de manera positiva con el fin de garantizar la seguridad jurídica a nivel nacional y que doctrinariamente se aplicará el principio de publicidad notarial.

4.2. Recomendaciones

Que el Estado acoja nuevas políticas a fin de aplacar las conductas irregulares tales como las transferencias múltiples de bienes inmuebles que muchas veces ocultan intereses delictivos, dichas políticas deben estar orientadas en brindar certeza y seguridad jurídica para el adquirente de un bien inmueble.

Se recomienda a las instituciones estatales vinculadas directamente con salvaguardar el derecho de propiedad, promover proyectos mediante los cuales se promuevan la cultura registral, el fundamento es que muchas personas consideran que el trámite documentario ante una notaría y registros públicos es muy complicado y por ende no realizan los trámites respectivos conforme a ley.

Se debe reconocer que es de suma importancia que el ordenamiento jurídico se adecue a las exigencias de la sociedad, pues a medida que este se va desarrollando, es necesario que nuestro ordenamiento jurídico se adapte a las nuevas circunstancias, con la finalidad de servir al hombre. En consecuencia, resulta aconsejable que se implemente el principio de publicidad notarial de escritura pública de compraventa.

A las notarías, promover una cultura registral en las personas que acuden para el otorgamiento de una escritura pública por compraventa de bienes inmueble, y a SUNARP capacitar al personal destinado a la orientación para el registro de propiedad.

REFERENCIAS

- Advócate, (2017). *Revista semestral editada por alumnos de la facultad de derecho de la Universidad de Lima, Lima – Julio 2017.*
<https://revistas.ulima.edu.pe/>
- Aguirre, L. G. (2018). *La Política de apertura de datos abiertos aplicada a la data registral y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.*
<https://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/12197>
- Alpa, G. (2015). *El Contrato en General. Principio y Problemas.* Primera Edición. Instituto Pacífico S.A.C. Lima.
- Apaza, G. (2019). *Efectos jurídicos de las escrituras públicas en la vía voluntaria notarial respecto al principio de seguridad jurídica de la función judicial.* (Tesis de maestría). Universidad Andina Simón Bolívar, La Paz, Bolivia.
<http://repositorio.uasb.edu.bo/handle/54000/718>
- Arias Torres, N. A., & Celis Jutinico, J. A. (2017). *Modelo experimental de ciberseguridad y ciberdefensa para Colombia.* (Tesis de pregrado). Universidad Libre, Bogotá, Colombia.
<https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/10904/TRABAJO%20DE%20GRADO%28Nicolas%20Arias%20y%20Jorge%20%20%20%20Celis%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=El%20modelo%20para%20la%20Ciberseguridad,que%20han%20liberado%20y%20difundido>
- Baque, S. J. L., & Márquez, J. J. A. (2019). *Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva ya la seguridad jurídica.* Polo del Conocimiento: Revista científico-profesional.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7164381>
- Brancós, R. (2017) *Circulación escrituras públicas en la UE. Notario de Girona* Categoría: Revista 61, Academia Matritense del Notariado.
<https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-61/4088-circulacion-escrituras-publicas-en-la-ue>
- Barre, R. (2021). *Importancia del Principio de Publicidad Registral en la Compraventa con reserva de dominio de vehículos en la ciudad de*

Esmeraldas.

Ecuador.

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/16865/1/T-UCSG-POS-DDNR-66.pdf>

Cabanellas De Torres, G. (1983). *Diccionario Jurídico Elemental*, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires.

Cabrejos, A. (2017). *Análisis jurisprudencial de la corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad*. Universidad Señor de Sipán <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/4757>

Calle, G. P. (2019). *Relevancia de la Función Notarial para el Establecimiento del Sistema Constitutivo del Registro de las Transferencias de la Propiedad Inmueble como garantía de la Seguridad Jurídica Privada en el Perú*. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/3340>

Castillo, M. (2007). *La Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Primera Edición agosto 2007, Palestra Editores S.A.C., Lima.

Castro, J. (2016). *El derecho notarial del futuro hoy*. Recuperado <https://www.csj.gob.sv/wp-content/uploads/2021/03/El-notario-en-el-mundo-y-su-proyeccion-hacia-el-futuro.pdf>

Castillo, M. (2016). *Comentarios al contrato de compra venta. Análisis detallado de los artículos 1529 a 1601 del Código Civil*. Primera Edición 2002, Gaceta Jurídica S.A., Lima.

Correa, C. (2017). Metodología de la Investigación. Repositorio UNT. <http://repositorio.utn.edu.ec/bitstream/123456789/3548/4/CAP%20III%20%20METODOLOGIA.pdf>

Corte Nacional de Justicia Sala de lo Civil y Mercantil Quito. (06 de agosto de 2004). *Juicio ordinario No. 141-2012*. Quito, Ecuador.

Cueva, M. L. (2011). *Introducción al Derecho Notarial*. Primera Edición. Lima.

- Delgado, Á. (1998). *La Publicidad Jurídica Registral*. Derecho Registral. Primeras Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral.
- Díez Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Civitas.
- Edquen, J. A. (2020). *La imprescriptibilidad del otorgamiento de escritura pública incita a la informalidad inmobiliaria*. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/8586>
- Fernández, L. (2018) *Notarios de toda Europa analizan en Valencia el uso de la tecnología blockchain*. Colegio de Notarios de Valencia https://valencia.notariado.org/portal/noticias/-/asset_publisher/V3kCUm4K8nMX/content/id/622925
- Gattari, C.N. (1988). *Manual de Derecho Notarial*. Ediciones Depalma, Buenos Aires.
- Giralt, M. (2017). *XXXIII Jornada Notarial Argentina: Conservar la Fe*. Argentina. http://www.cfna.org.ar/documentacion/jornadas-2018/jornada-notarial-argentina-xxxiii/TEMA_I_-_Borka.pdf
- Hernández, S. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. México. McGraw-Hill Interamericana Editores. ISBN: 978-1-4562-6096-5
- Huayama, J. I. (2018). *La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible*. <https://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/1696>
- Ibarra, M. (2016, 14 de mayo). *Investigación mixta: Características y ejemplos*. Blog Lidefer. <https://www.lifeder.com/investigacion-mixta/>
- Jiménez, T. A. (2016). *La publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad en España*. [https://eprints.ucm.es/id/eprint/35416/1/La%20publicidad%20de%20los%](https://eprints.ucm.es/id/eprint/35416/1/La%20publicidad%20de%20los%20)

[20derechos%20reales%20y%20el%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20en%20Espa%C3%B1a.pdf](#)

Landa, C. (2020). *Constitución Política del Perú 1993: Comentarios, reformas, índice analítico*. Fondo Editorial de la PUCP.

Lico, M. (2018). *Breve estudio de los principios generales del Derecho y de los principios generales del Derecho aplicables y surgidos del Derecho Administrativo*. <https://www.buenosaires.gov.ar/procuracion-general/breve-estudio-de-los-principios-generales-del-derecho-y-de-los-principios>

Lino Rodriguez, L. B. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/906>

López, A. (2019). *Efectos del principio de inmediatez de la función notarial respecto a la digitalización de los contratos de compraventa de bien inmueble*. Bogotá, Colombia. <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/23950/1/Efectos%20del%20principio%20de%20inmediatez%20de%20la%20funci%C3%B3n%20notarial%20respecto%20a%20la%20digitalizaci%C3%B3n%20de%20los%20contratos%20de%20compraventa%20de%20bien%20inmueble..pdf>

Lozano Cruz, M. A. (2020). *El Decreto Legislativo N° 1409 y la obligación del notario en la prevención de lavado de activos en Carabayllo 2019*. <https://lpderecho.pe/decreto-legislativo-notariado-decreto-legislativo-1049/>

Mallqui, L. (2016). *Consideraciones generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú*. Recuperado de <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper08.pdf>

Muñoz, P. (2017). *La fe pública del notario en la legislación ecuatoriana*. (Tesis de pregrado). Universidad Central del Ecuador, Quito, Ecuador. <https://core.ac.uk/download/pdf/71903105.pdf>

- Muñoz, N. R. (1998). *Introducción al Estudio del Derecho Notarial*, Guatemala, C.A.
- Noreña et al. (2012). *Aplicabilidad de los criterios de rigor y éticos en la investigación cualitativa*. *Revista Aquichan*.
<https://www.redalyc.org/pdf/741/74124948006.pdf>
- Ortega, M.A. (2017). *Algunas reflexiones sobre la regulación de la forma contractual en el código civil de 1984*. *Advocatus*, revista editada por alumnos de la facultad de Derecho de la Universidad de Lima. Lima.
<https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4796>
- Pérez, K. R. (2019). *Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) código civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble*.
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/5689>
- Rosales, I. (2016). *El protocolo notarial y los documentos protocolares*.
<http://notariosbolivia.com/tema4pc.pdf>
- Salazar, L. F. (2019). *¿Prescriptibilidad o imprescriptibilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública en un contrato de compraventa de bien inmueble?* <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/2306>
- Sampedro, A. S. (2017). *El saneamiento por evicción en los contratos de compraventa en el Ecuador*. Universidad Nacional de Chimborazo.
<http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/4318>
- Tambini, A. (2014). *Manual de Derecho Notarial*. Lima, Perú: Instituto Pacífico.
- Tarragon, A. (2015). *Derecho notarial*. Recuperado de https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso_anual/registrar_inmobiliario_urbanistico/MARCO%20BECERRA%20SOSALLA/derecho_notarial.pdf
- Torres, A. (2016). *Teoría general del contrato*. Segunda edición, Edición Instituto Pacifico S.A.C. Lima.
- Tuyume, B. E. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*.

https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf

Unión Internacional del Notariado (2019). *Cuarto Congreso Internacional del Notariado Latino: La función notarial creadora de Derecho*. Roma Italia: UINL. <https://www.uinl.org/documents/20181/72808/XXIII+CONGRESO+-+CONCLUSIONES+THEME+II+-+NOT.+GUASTI+%28ES%29/b70b5b29-acd9-4ddd-9c50-d0bdaa12b208>

Unión Internacional del Notariado (2022). *Comisión de Asuntos Americanos*. UNIL. <http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=3KloVDttkq8%3D&tabid=1821>

Valverde, G. B. (2019). *La estructura de formalización en Cofopri y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la Sunarp*. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/4506>

Villa, J. L. (1987). *Principios generales del Derecho y Constitución*. *Revista de administración pública*. <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-PrincipiosGeneralesDelDerechoYConstitucion-16951.pdf>

Vivar, M. (2017). *Derecho Registral y Notarial. Selección de Textos*. Lima, Perú: Editorial Pucp. <https://inmosanfernando.com/blog/escritura-publica-compraventa/>

ANEXOS

1. Matriz de consistencia

TÍTULO: EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA - CHICLAYO.

VARIABLES	PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVOS
<p>INDEPENDIENTE:</p> <p>PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA</p>	<p>¿CÓMO SE PUEDE VIABILIZAR LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA</p>	<p>Si A entonces B</p> <p>SÍ SE VIABILIZA LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA ENTONCES SE PODRÁ GARANTIZAR LA</p>	<p>GENERAL:</p> <p>DETERMINAR LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA, CHICLAYO.</p>

DEPENDIENTE:	SEGURIDAD JURÍDICA -	SEGURIDAD JURÍDICA -	ESPECÍFICOS:
	CHICLAYO?	CHICLAYO.	
LA SEGURIDAD JURÍDICA			<ol style="list-style-type: none">1. Conocer los fundamentos teóricos del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa.2. Analizar doctrinariamente y jurisprudencialmente la seguridad jurídica en el derecho notarial nacional y comparado.3. Proponer un proyecto de ley que disponga la innovación, implementación y uso del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT).

2. Formato de instrumento de recolección de datos



CUESTIONARIO APLICADO A LOS OPERADORES DEL DERECHO EN MATERIA CIVIL, ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y NOTARIAL Y NOTARIOS DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO.

EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA - CHICLAYO.

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

1	2	3	4	5
TOTALMENTE EN DESACUERDO	EN DESACUERDO	NO OPINA	DE ACUERDO	TOTALMENTE DE ACUERDO

ITEM	TD	D	N O	A	T A
1. ¿Considera usted que la seguridad jurídica en la compraventa no está garantizada a nivel nacional?					
2. ¿Cree usted que el sistema de transferencia de propiedad inmueble regulado en el Código Civil es el más idóneo?					

3. ¿Considera usted que se debería aplicar el principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa?					
4. ¿Considera usted que doctrinariamente no se ha enfatizado el principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa?					
5. ¿Cree usted que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad?					
6. ¿Cree usted que la regulación jurídica del contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?					
7. ¿Considera usted que la seguridad jurídica es de carácter indispensable para efectuar una compraventa ante un notario?					
8. ¿Cree usted que sería viable la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa?					
9. ¿Considera usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?					
10. ¿Considera usted que a través de la escritura pública se garantiza la seguridad jurídica de compraventa de bienes inmuebles?					
11. ¿Cree usted que a través del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa se podrá garantizar la seguridad jurídica?					
12. ¿Considera usted que a través del principio de publicidad notarial se estaría protegiendo el derecho a la propiedad?					

13. ¿Cree usted que el registro del bien inmueble en SUNARP es la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?					
14. ¿Considera usted que en las sentencias emitidas por los magistrados predomina la seguridad jurídica de los adquirentes?					
15. ¿Considera usted que sería viable implementación y uso del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT)?					

Link: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeVmaqoWsbY690zLm-ziskDO3qOckL77wJcs7uNwocaM-JExA/viewform?usp=sf_link

3. Cartilla de validación del instrumento de recolección de datos



FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO POR JUICIO DE EXPERTOS

1. NOMBRE DEL JUEZ		José Luis Samillan Carrasco
2.	PROFESIÓN	Abogado
	ESPECIALIDAD	Derecho Civil y Procesal Civil
	GRADO ACADÉMICO	Magister
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	10 años en el sector público y privado.
	CARGO	Abogado de la defensa libre
<p>TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN: EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD NOTARIAL EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA – CHICLAYO.</p>		
3. DATOS DE LOS TESISISTAS		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	Guevara Esquivel, Ana Yulissa Zambrano Liza, Luis Miguel
3.2	ESCUELA PROFESIONAL	ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO
4. INSTRUMENTO EVALUADO		1. Entrevista () 2. Cuestionario (X) 3. Lista de Cotejo () 4. Diario de campo ()
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		<p><u>GENERAL:</u> Determinar la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa como medio para garantizar la seguridad jurídica, Chiclayo.</p> <p><u>ESPECÍFICOS:</u> a. Conocer doctrinariamente el principio de publicidad</p>

Abg. José Luis Samillan Carrasco
 ICAJAL N° 48355

		<p>notarial en la escritura pública de compraventa.</p> <p>b. Analizar doctrinariamente la seguridad jurídica en el derecho notarial nacional y comparado.</p> <p>c. Proponer un proyecto de ley respecto a la.</p>
<p>A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS</p>		
N°	6. DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	<p>¿Considera usted que la seguridad jurídica en la compraventa no está garantizada a nivel nacional?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
02	<p>¿Cree usted que el sistema de transferencia de propiedad inmueble regulado en el Código Civil es el más idóneo?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
03	<p>¿Considera usted que se debería aplicar el principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>


 José María Samalá Garrido
 ICAJ, MP 4835

	<p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>.....</p> <p>.....</p>
04	<p>¿Considera usted que doctrinariamente no se ha enfatizado el principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
05	<p>¿Cree usted que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
06	<p>¿Cree usted que la regulación jurídica del contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
07	<p>¿Considera usted que la seguridad jurídica es de carácter indispensable para efectuar una compraventa ante un notario?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Dr. José María Samalín Gantiva
 ICAS, A.P. - 0013

	<p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	
08	<p>¿Cree usted que sería viable la aplicación del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
09	<p>¿Considera usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
10	<p>¿Considera usted que a través de la escritura pública se garantiza la seguridad jurídica de compraventa de bienes inmuebles?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
11	<p>¿Cree usted que a través del principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa se podrá garantizar la seguridad jurídica?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>



	5- Totalmente de acuerdo	
12	<p>¿Considera usted que a través del principio de publicidad notarial se estaría protegiendo el derecho a la propiedad?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
13	<p>¿Cree usted que el registro del bien inmueble en SUNARP es la solución para garantizar el carácter absoluto del derecho real de propiedad?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
14	<p>¿Considera usted que en las sentencias emitidas por los magistrados predomina la seguridad jurídica de los adquirentes?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
15	<p>¿Considera usted que sería viable implementación y uso del sistema de alerta notarial para garantizar la seguridad jurídica (SANOT)?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>



Abg. José María Samalá Cerrato
ICAJAL N° 4835

	5- Totalmente de acuerdo	
--	--------------------------	--

Abog. José Luis Samillán Carrasco
 ICAJ Nº 4835

PROMEDIO OBTENIDO:	A (X) D ()
7.COMENTARIOS GENERALES ----- ----- -----	
8. OBSERVACIONES: ----- -----	


 Abog. José Luis Samillán Carrasco
 ICAJ Nº 4835

Juez Experto

4. Solicitud para aplicación de cuestionario



"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Chiclayo 07 de julio del 2021

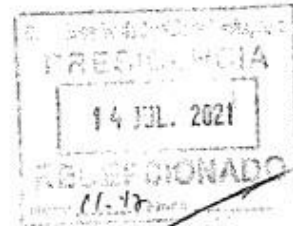
Oficio N° 0370 -2021/FDH- ED-USS

Dr. Juan Riquelme Guillermo Piscoya

Presidente

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE

Chiclayo



ASUNTO: Solicito Permiso para aplicar cuestionario y recojo de datos para la Tesis: "El Principio de Publicidad Notarial en la Escritura Pública de Compraventa como Medio para Garantizar la Seguridad Jurídica - Chiclayo"

De mi especial consideración:

Es grato Dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo, así mismo presentarle al estudiante de la Universidad Señor de Sipán de la Facultad de Derecho y Humanidades del XI ciclo, del curso de Investigación II del presente semestre 2021 - I.

Los estudiantes están realizando su tesis: "El Principio de Publicidad Notarial en la Escritura Pública de Compraventa como Medio para Garantizar la Seguridad Jurídica - Chiclayo", y por indicación del docente a cargo del curso, ha sugerido que dicha investigación se realice en la institución en la que usted dignamente dirige.

Se adjunta el nombre de los estudiantes que asistirán a dicho trabajo de investigación para aplicar el cuestionario, asimismo el recojo de datos.

- GUEVARA ESQUIVES ANA YULISSA 2161801124
- ZAMBRANO LIZA LUIS MIGUEL 2161803080

Sin otro particular, agradecido de su amable consideración a la presente y oportuna respuesta, me despido no sin antes expresarle las muestras de mi especial consideración y estima.

Atentamente,

• *anaguevaraesquives@gmail.com*



Dr. Riquelme Guillermo Piscoya
Presidente de la Corte de Justicia de Lambayeque

ADMISIÓN E INFORMES

074 481610 - 074 481632

CAMPUS USS

Km. 5, carretera a Pimentel
Chiclayo, Perú

www.uss.edu.pe

5. Aceptación para la aplicación de cuestionario



"Año del Bicentenario del Perú: 200 de años de Independencia"
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE

Presidencia

Referencia: Oficio N° 0370-2021/FDH-ED-USS.

Asunto: Apoyo para trabajo de investigación.

Chiclayo, 10 de agosto de dos mil veintiuno.-

DADO CUENTA con el documento de la referencia, cursado por el Dr. Robinson Barrio de Mendoza Vásquez en calidad de Decano de la Escuela de Derecho de la Universidad Señor de Sipán; mediante el cual solicita permiso para que los estudiantes Ana Yulissa Guevara Esquivés y Luis Miguel Zambrano Liza apliquen un cuestionario y recojo de datos para la tesis denominada "El Principio de Publicidad Notarial en la Escritura Pública de Compraventa como medio para garantizar la Seguridad Jurídica - Chiclayo"; estando a lo expuesto: **i) AUTORIZAR** a los señores mencionados, solo con fines académicos, acceder a la información para el desarrollo de su investigación, previa coordinación con la Administradora de los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque. **ii) PONER DE CONOCIMIENTO** al Administrador de los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, a fin de que conforme a sus atribuciones y en lo que corresponda, atienda directamente lo solicitado, dando cuenta a esta Presidencia de lo accionado, sin afectar las actividades laborales propias a su función. **iii) NOTIFIQUESE.**-



JUAN GUILLERMO GUILLÉN PISCOYA
PRESIDENTE
Corte Superior de Justicia de Lambayeque



Sede: "Manuel Lorenzo Emerson Huanga Naveda" - Av. José Leonardo Ortiz N° 155 C.C. Chiclayo
Teléfonos: 074-481640 Anexo 22362- presidenciacsjla@pj.gob.pe

Chiclayo, 10 de agosto de 2021.

Oficio N.º 2813-2021-P-CSJLA/PJ.

Señores:

Ana Yulissa Guevara Esquivas.

Luis Miguel Zambrano Liza.

Correo Electrónico anaguevaraesquivas@gmail.com.

Presente.-

Referencia: Oficio N.º 0370-2021/FDH-ED-USS.

Me dirijo a ustedes, para remitirles el proveído de la fecha, en el cual se les autoriza y solo con fines académicos, aplicar el cuestionario y recojo de datos para el desarrollo de su investigación, denominada "El Principio de Publicidad Notarial en la Escritura Pública de Compraventa como medio para garantizar la Seguridad Jurídica - Chiclayo"; previa coordinación con el Administrador de los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; para los fines pertinentes.

Sin otro particular, me despido de ustedes.

Atentamente.-



JUAN B. GUILLERMO PISCOCOYA
PRESIDENTE
Corte Superior de Justicia de Lambayeque



6. Jurisprudencia

Corte Nacional de Justicia
Sala de lo Civil y Mercantil
Quito, 06 de agosto de 2014

En el juicio ordinario No. 141-2012, que por nulidad de contrato de compraventa sigue María Mercedes Álvarez Sangurima en contra del I. Municipio de Francisco de Orellana hay lo que sigue:

Juez Ponente: Dr. Eduardo Bermúdez Coronel

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA. SALA DE LO CIVIL Y MERCANTIL.- Quito, 06 de agosto de 2014, las 10h05.-

VISTOS (141 – 2012): 1. JURISDICCION Y COMPETENCIA: En virtud de que los Jueces Nacionales que suscribimos hemos sido debidamente designados por el Consejo de la Judicatura de Transición mediante Resolución No. 004-2012 de 25 de enero de 2012 y, el Pleno de la Corte Nacional de Justicia, con Resolución No. 04-2013 de 22 de julio de 2013, dispuso reestructurar la conformación de las Salas Especializadas, con sujeción a lo previsto en el Art. 183 del Código Orgánico de la Función Judicial, sustituido por el Art. 8 de la Ley Orgánica Reformativa del Código Orgánico de la Función Judicial, nos ratificó en la integración de esta Sala Especializada; y, conforme el acta de sorteo correspondiente, tenemos jurisdicción y somos competentes para conocer esta causa, con fundamento en los Arts. 184 de la Constitución de la República y 190.3 del Código Orgánico de la Función Judicial. **2. ANTECEDENTES:** Sube el proceso a esta Sala en virtud del recurso de casación interpuesto por Lorenzo Matías Ibarra Rivera, en contra de la sentencia proferida el 16 de diciembre de 2011, a las 10h47, por la Sala Única de la Corte Provincial de Justicia de Orellana, que confirmó la sentencia de primer nivel la que aceptó la demanda de nulidad de contrato de compraventa propuesta por María Mercedes Álvarez Sangurima en contra de los representantes legales del Cantón Francisco de Orellana, del ahora recurrente y de José Antonio Sangurima Sangurima. La Sala de Conjuces de esta Sala Especializada declaró la inadmisibilidad del recurso interpuesto por este último. **3. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** El recurrente alega como infringidos en la sentencia impugnada los artículos 106, 273 y 274 del Código de Procedimiento Civil; y, 130.4 del Código Orgánico de la Función Judicial. Deduce el recurso interpuesto con cargo en las causales segunda y cuarta del artículo 3 de la Ley de Casación. Concluido el trámite de sustanciación y en virtud de haberse fijado los límites dentro de los cuales se construye el recurso, para resolver, se puntualiza: **4. CONSIDERACIONES RESPECTO DEL RECURSO DE CASACIÓN:** La casación es un medio de impugnación extraordinario y supremo; es recurso limitado desde que la ley lo contempla para impugnar, por su intermedio, sólo determinadas

sentencias. Consecuencia de dicha limitación "es el carácter eminentemente formalista de este recurso, (...), que impone al recurrente, al estructurar la demanda con la cual lo sustenta, el inexorable deber de observar todas las exigencias de la técnica de la casación, a tal punto que el olvido o desprecio de ellas conduce a la frustración del recurso y aún al rechazo in limine del correspondiente libelo" (Humberto Murcia Ballén, Recurso de Casación Civil, Ediciones Jurídicas Gustavo Ibáñez C. Ltda., Sexta edición, Bogotá, 2005, p. 91). El objetivo fundamental de la casación es atacar la sentencia que se impugna para invalidarla o anularla por los vicios de fondo o forma de los que puede adolecer, hecho que se verifica a través del cotejamiento riguroso y técnico de la sentencia con el ordenamiento jurídico vigente, lo que permite encontrar la procedencia o no de las causales invocadas. Este control de legalidad, está confiado al más alto Tribunal de Justicia Ordinaria, que en el ejercicio de ese control, así como el de constitucionalidad, lo que busca es garantizar la defensa del derecho objetivo en procura de la seguridad jurídica, pilar fundamental en el que se sustenta el Estado constitucional de derechos y justicia, la igualdad de los ciudadanos ante la ley, reparar los agravios irrogados a las partes con ocasión de la providencia recurrida (la función dikelógica de la casación así lo proyecta en cuanto acceso a la tutela jurisdiccional y su respuesta motivada y justa, Art. 75 de la Constitución de la República), y la unificación de la jurisprudencia a través del desarrollo de precedentes jurisprudenciales fundamentados en fallos de triple reiteración. La visión actualizada de la casación le reconoce una doble finalidad: la protección del ius constitutionis y la defensa del ius litigatoris, es decir, la salvaguarda del derecho objetivo y la tutela de los derechos de los sujetos procesales. La casación es recurso riguroso, restrictivo y formalista, por lo que su interposición debe sujetarse necesaria e invariablemente a los requisitos previstos en la ley.

5. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO EN RELACIÓN A LAS IMPUGNACIONES PRESENTADAS.- 5.1. PRIMER CARGO, NORMAS CONSTITUCIONALES: El recurrente imputa al fallo impugnado no estar debidamente motivado, Art. 130.4 del Código Orgánico de la Función Judicial, precepto que repite la garantía del debido proceso que prevé el Art. 76.7.1) de la Constitución de la República: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: ... 7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: ... 1) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados". Cuando se acusa violación de las disposiciones constitucionales, este cargo debe ser analizado en primer lugar por

el principio de supremacía constitucional establecido en los artículos 424 y 425 de la Constitución de la República, al ser la norma suprema del Estado la fuente originaria, fundamental y fundamentadora del ordenamiento jurídico, a la cual debe ajustarse el sistema dispositivo infraconstitucional, las actuaciones de las instituciones del Estado, sus representantes, los administrados y en general la sociedad que se encuentra por fuerza de ley vinculada a dichos preceptos. El recurrente, en el marco de su acusación, alega la falta de motivación del fallo materia del recurso. **5.1.1.** En el marco de la alegación que se circunscribe y fundamenta en la garantía básica de motivación que deben contener las resoluciones de los poderes públicos, es necesario puntualizar que la estrictez que supone la deducción del recurso de casación integra la necesidad de conexión lógica, entre la causa y la fundamentación, respecto de las normas que a criterio del casacionista han sido infringidas. La simple alegación de incumplimiento, ya sea por acción u omisión, en la aplicación o inaplicación de la norma constitucional, sin efectuar ninguna especificidad, por una parte limita forzosamente su discernimiento y, por otra, contribuye al menoscabo de ciertos rasgos peculiares que deben vigilarse para la proposición de este recurso extraordinario, sobre la base de inconsistencias de orden constitucional que pudieron acaecer en el fallo impugnado. En el contexto expresado, se destaca que las normas constitucionales insertas en su parte dogmática, integran entre las garantías de los derechos de protección, "a las resoluciones de los poderes públicos" las cuales deberán ser motivadas. La disposición constitucional transcrita, además se encuentra incorporada dentro de las garantías procesales establecidas como derivación del principio de la inviolabilidad de la defensa en juicio, que connota la protección a un derecho fundamental de inexcusable observancia en toda resolución, administrativa o judicial, en la que se decidan derechos y obligaciones. Aquello conlleva una construcción lógico - jurídica que soporta la estructura de una decisión judicial, que se constituye en parte intrínseca de la ilación jurídica de la resolución o fallo; ergo, obligatoria y vinculante para la administración pública y los administradores de justicia. A la sentencia judicial precede un proceso razonado determinante al momento de dar respuesta a las interrogantes que nacen de la controversia entre las partes, cuya decisión principal debe ser coherente con dichas respuestas, relación que se apoya tanto en las pruebas incorporadas al proceso, como en los hechos, que permitirán la aplicación de la norma jurídica pertinente al caso en cuestión. La sentencia construye su motivación tanto en los fundamentos de hecho, debidamente comprobados que constituyen, en su conjunto, elementos de convicción para el juzgador, así como en la norma jurídica, encontrando tales hechos pertenencia al precepto de Derecho. La sentencia que se impugna es incongruente cuando se contradice a sí misma y será inconsistente cuando la conclusión del silogismo no se encuentra respaldada por sus premisas. La Corte Constitucional en referencia a la

motivación de las resoluciones de los órganos jurisdiccionales, expresa que, "...constituye una garantía esencial para evitar la arbitrariedad y lograr el cumplimiento efectivo de las decisiones adoptadas ... la exposición por parte de la autoridad judicial con respecto a la decisión adoptada debe hacérsela de forma: i. Razonable, es decir que sea fundada en los principios constitucionales; ii. Lógica, lo cual implica una coherencia entre las premisas y la conclusión, y, iii. Comprensible, es decir que el fallo goce de claridad en el lenguaje. Por lo expuesto, no hay duda que la necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas deriva tanto del derecho al debido proceso, como de la esencia de la actividad jurisdiccional en donde prevalecen principios como la independencia e imparcialidad de los jueces. El incluir la garantía a la motivación de las resoluciones dentro del derecho al debido proceso constitucional, procura garantizar que toda actuación judicial sea justificada dentro de los derechos fundamentales de nuestra Constitución, pues solo así la decisión judicial alcanzará un sentido de justicia" (Sentencia No. 092-13-SEP-CC, de 30 de octubre de 2013. R.O.S. No. 130 de 25 de noviembre de 2013). Son fines de la motivación: 1) garantizar el control democrático difuso sobre los fundamentos y legalidad de la decisión, 2) que responda a una determinada interpretación y aplicación del Derecho, 3) que los sujetos procesales tengan la información necesaria para impugnar la decisión, 4) que el Tribunal de Casación cuente con la información necesaria para vigilar la correcta interpretación y aplicación del Derecho, y, 5) en cuanto evidencia que su razón de ser es la aplicación razonada de las normas que se consideran pertinentes al caso y que den suficiente sustento a la decisión adoptada. Cabe recordar que la motivación de la sentencia es el canal de su legitimación. Carnelutti puso énfasis en distinguir la motivación real de la aparente, advirtiendo que se configura esta última " ... no sólo cuando los motivos del fallo se contradigan y por lo tanto se excluyan, sino en general, cuando falta el nexo lógico entre ellos, o bien entre ellos y las disposiciones citadas ... el valor de la motivación es muy grande en orden al rendimiento social del proceso; no oculto que a veces el vicio de motivación es una especie de válvula de seguridad para permitir, por vía de la casación, la eliminación de errores de hecho singularmente graves, pero ello es en realidad más un beneficio que un daño para la justicia" (Citado por Juan Carlos Hitters, Técnica de los recursos extraordinarios y de la casación, Librería Editora Platense, 2da. Edición, 2da. Reimpresión, La Plata, 2007, p. 114). En casación cabe efectuar el control de logicidad de las premisas de una sentencia y en este sentido, "... los errores in cogitando se clasifican en motivación aparente, motivación insuficiente y motivación defectuosa". (Olsen A. Ghiradi, El Razonamiento Judicial, Lima, 1997, pp. 121, 122 y 123). La primera de aquéllas, motivación aparente, se evidencia cuando los motivos de la sentencia reposan en hechos que no ocurrieron o en pruebas que no se aportaron, " ... o bien, en fórmulas vacías de contenido que no conciben con la realidad del

proceso, o que nada significan por su ambigüedad o vacuidad". (Olsen A. Ghiradi, op. cit., p. 121). En el caso sub lite, la sentencia recurrida es claro ejemplo de esos defectos, está vaciada de motivación, lo que ella expresa es intrascendente y vacuo, no señala normas ni principios jurídicos en que se sustenta. La motivación es fundamento de la impugnación de la sentencia; es el conducto de la impugnación pues los fundamentos expuestos por el juez en el fallo cumplen una función estrictamente jurídica, la de poner a los sujetos procesales en condiciones de controlar si existen o no causales para recurrir. "Los distintos ataques que el agraviado puede intentar se fundan, casi siempre, en el error o en la desviación del iter lógico cumplido por el juzgador, que lo han llevado a dictar una decisión equivocada. Entonces la motivación, que implica un balance estricto, es en definitiva el antecedente necesario para revisar el pensamiento del judicante ... la vinculación que existe entre la impugnación y la motivación, es que en casi todos los países que legislan el recurso de casación, se prevé como causal la defectuosa o errónea motivación del decisorio" (Juan Carlos Hitters, op. cit., pp. 194 y 195). Toda impugnación supone una crítica contra lo decidido, lo que resulta imposible cuando no se conocen las razones en que se funda. En consecuencia, por carecer de motivación la sentencia en comentario, en armonía con la garantía que prevé el Art. 76.7.J) de la Constitución de la República y Art. 130.4 del Código Orgánico de la Función Judicial, este Tribunal casa el fallo impugnado y declara su nulidad. **6.** Conforme la puntualización del Art. 16 de la Ley de Casación, y en aplicación directa de la Constitución de la República, principio de concentración, Art. 168.6, expide el que en su lugar corresponde. **6.1. ANTECEDENTES.-** María Mercedes Álvarez Sangurima expresa en la demanda ser propietaria del lote de terreno correspondiente al No. 38, de la manzana No. D-8, comprendido dentro de los linderos que detalla y ubicado en el Centro Cantonal de Francisco de Orellana, con título inmobiliario inscrito en el Registro de la Propiedad el 16 de marzo de 1993. Que José Antonio Sangurima Sangurima, " ... obtiene del Gobierno Municipal de Orellana un nuevo título de dominio sobre el mismo lote de terreno de mi propiedad, compraventa otorgada por el Gobierno Municipal de Orellana, el 28 de febrero de 2008 e inscrita el 04 de marzo de 2008 ... se colige que sobre el mismo predio número 38 de la manzana número D-8 ... existen dos propietarios, primero la compareciente María Mercedes Álvarez Sangurima y luego el ciudadano José Antonio Sangurima Sangurima". Adiciona que éste último "... procede a enajenar ese predio a favor del ciudadano Lorenzo Matías Ibarra Rivera, según consta de la escritura pública otorgada el 4 de abril del presente año 2008 y que la inscribe el 11 de abril del año 2008". Que al amparo de los Arts. 23.15 de la Constitución Política de 1998, 9, 10, 1697, 1698 y 1699 del Código Civil "recodificado", y, 395 y 396 del Código de Procedimiento Civil "recodificado", en juicio ordinario demanda a Anita Carolina Rivas Párraga y doctor Hemán García Suasnavas, Alcaldesa y Procurador Síndico del Gobierno

Municipal de Francisco de Orellana, a José Antonio Sangurima Sangurima la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble ya mencionado, y además se declare asimismo la nulidad absoluta del contrato de compraventa otorgado por aquél a favor de Lorenzo Matías Ibarra Rivera. Pide se cuente con el Procurador General del Estado. José Antonio Sangurima Sangurima opuso a la demanda estas excepciones: Negativa de los fundamentos de la demanda, falta de derecho para accionar, improcedencia de la demanda, incompetencia del juzgador "en razón de las personas demandadas", y, falta de legítimo contradictor. Reconviene a la actora el pago de cien mil dólares "valor del inmueble que hoy se pretende nulificar (sic) con la presente acción". Lorenzo Matías Ibarra Rivera, se excepcionó así: Negativa pura y simple de los fundamentos de la demanda, validez del contrato de compraventa por él celebrado con José Antonio Sangurima, nulidad del proceso por haberse omitido las solemnidades de ley, falta de legítimo contradictor, ilegitimidad de personería pasiva, incompatibilidad de acciones, improcedencia de la demanda, falta de derecho de la actora, falta de objeto y causa lícitos, y, plus petición. Reconviene a la demandante " ... el pago de daños y perjuicios que me ocasionare con la presente acción judicial, esto es el lucro cesante y daño emergente. La cuantía la fijo en ciento cincuenta mil dólares". Los representantes del Gobierno Municipal de Francisco de Orellana expresan que "Es legal y procedente declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa por ellos otorgado a favor de José Antonio Sangurima Sangurima".

6.2. La compraventa, Art. 1732 del Código Civil, es "un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida, se llama precio". Caracteriza a la compraventa ser contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo. Son de la esencia de este negocio jurídico la obligación del vendedor de entregar la cosa y la del comprador de pagar el precio. La compraventa es título traslativo de dominio pero no es modo de adquirirlo, puesto que no hay otros modos de adquirir que los señalados en el Art. 603 ejusdem. Los elementos que caracterizan a la compraventa son el consentimiento de las partes, el precio y las solemnidades establecidas para ciertos casos especiales. Del texto de la demanda se encuentra que el Gobierno Municipal de Francisco de Orellana enajenó el mismo lote de terreno a la ahora demandante y posteriormente al codemandado José Antonio Sangurima Sangurima. El problema jurídico a dilucidar es, en consecuencia, si es válida la venta de cosa ajena, desde que la segunda enajenación tiene esta peculiaridad en cuanto por el primer contrato salió del patrimonio de ese Gobierno Municipal el indicado inmueble. El Código Civil del Ecuador, que siguió el modelo del Chileno, establece que la venta de cosa ajena es válida; en efecto, su Art. 1754 prevé: "Venta de cosa ajena. La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa

venta, mientras no se extingan por el transcurso del tiempo". En consecuencia, los efectos que la compraventa de cosa ajena ocasiona es que, siendo válido el contrato obliga al vendedor la entrega de la cosa y al comprador el pago del precio. Respecto de la situación del dueño de la cosa, " ... la razón natural nos está diciendo que el contrato no puede afectarle, porque no ha sido parte en el contrato; y el artículo 1818 (1758 en el Código Nacional) lo reconoce expresamente así, pues dice que la venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal, desde la fecha de la venta." (Arturo Alessandri Rodríguez, Derecho Civil. De los Contratos, Editorial Zamorano y Caperán, Santiago, 1976, p. 100). En cuanto a los efectos de la venta de cosa ajena, el Código Civil de Chile, del Ecuador, de Colombia y de aquellos que fueron redactados con el modelo de Andrés Bello, se apartan del sistema del Código Francés, en el que el contrato per se es modo de adquirir el dominio (sin que se requiera de la tradición como en el sistema del Ecuador, en el que la compraventa de inmueble es título traslativo de dominio y la tradición es modo de adquirirlo), por lo que no puede ser válida la venta de cosa ajena. "En el antiguo Derecho Francés, como en el Romano, el vendedor podía vender válidamente una cosa, sin ser propietario de ella. La única consecuencia de la falta de propiedad en la persona del vendedor, era que el comprador podía ser turbado o vencido en evicción, por el verdadero propietario; llegado este caso, el comprador tenía un recurso contra el vendedor, pero mientras tanto no se le concedía ninguna acción y la venta producía, entre ellos, todos sus efectos. Por el contrario, según el Código Civil, la venta de una cosa hecha por un no propietario es nula, y se le llama venta de cosa ajena. De esto resulta que el comprador puede demandar inmediatamente al vendedor, cuando advierta esa circunstancia, y antes de haber sufrido perturbación alguna por mínima que sea" (Marcel Planiol y Georges Ripert, Derecho Civil, Oxford University Press, México, 2001, p. 924). Alessandri explica que la venta de cosa ajena vale " ... porque el contrato de compraventa impone simplemente al vendedor la obligación de entregar la cosa, y porque habiendo una cosa sobre que recaiga el consentimiento de las partes, que sea determinada, lícita y existente, el contrato puede formarse válidamente; la obligación del vendedor no es hacer dueño de la cosa al comprador, si no darle la posesión pacífica de la cosa (Op. cit., p. 100). Cabe puntualizar que para que la compraventa de cosa ajena sea válida, es necesario que por lo menos la parte compradora se halle de buena fe a la fecha de la celebración del contrato, pues que en evento contrario, el objeto de compraventa de cosa ajena se vicia de nulidad absoluta porque habrá objeto ilícito. Al respecto, este Tribunal de Casación coincide plenamente con el criterio de la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia, que en la Resolución No. 228 – 2004, R.O. No. 39 de 15 de junio de 2005, expresó: "... aceptar que toda venta de cosa ajena es válida, aplicando en una forma servilmente literal la disposición legal

antes transcrita, sin beneficio de inventario, nos conduciría al absurdo de sostener que toda compra que hace, quien trafica con objetos robados, a los ladrones, sus habituales proveedores, sería válida ... la verdadera finalidad del contrato no sería el posibilitar que nazca y se establezca esa correspondencia de obligaciones tuteladas y protegidas por el ordenamiento legal (el dar una cosa, o sea traspasar el dominio a cambio de un precio)". **6.3.** Para la validez de la compraventa, como todo contrato, deben cumplirse estos requisitos comunes: capacidad, consentimiento, objeto lícito y causa lícita, Art. 1461 del Código Civil. En la especie, se reclama la nulidad porque el vendedor enajenó por segunda vez el mismo bien inmueble. Cabe precisar que la nulidad y la rescisión están concebidas " ... como una pena de orden civil establecida para los casos de infracción de las disposiciones que señalan los requisitos que deben llenar los actos jurídicos" (Arturo Alessandri Rodríguez, *ibidem*, p. 71) y que consiste en negar a esos actos jurídicos de todo efecto civil. Por ello que la nulidad es excepción al derecho común en cuanto presume la validez de los actos jurídicos y que solo puede existir -la nulidad- sino en virtud de un texto expreso de la ley que así lo establezca. Esos requisitos o formalidades que deben observarse para la validez del acto o contrato son objetivos o subjetivos según se refieran a la naturaleza misma del negocio jurídico o a la calidad de las personas que lo celebren. Respecto de los primeros, son falta de consentimiento, error esencial, causa ilícita, objeto ilícito y omisión de solemnidades exigidas en consideración a la naturaleza del contrato y los actos de los absolutamente incapaces; en tanto que, en relación a los segundos, son sus causas el error sustancial, la fuerza, el dolo, los actos de los relativamente incapaces y la omisión de requisitos exigidos por la ley en consideración al estado o calidad de las personas que los ejecutan o acuerdan. Su inobservancia conlleva la consecuente nulidad absoluta o relativa, en su orden, precisamente como la sanción civil, en cuanto desconocimiento de los efectos jurídicos del acto o contrato. La primera puede ser declarada aún ex officio cuando aparece de manifiesto en aquellos y ha sido invocada en el litigio, Art. 1699 del Código Civil y, como está establecida por el imperio de la moral y de la ley no puede ser ratificada por las partes desde que la nulidad absoluta es institución de orden público, ni puede sanearse mientras no haya discurrido quince años (máximo de tiempo que sirve para extinguir todo derecho), puede ser reclamada por todo aquél que tenga interés en la declaratoria, con excepción de quien haya realizado el acto o celebrado el contrato sabiendo o debiendo saber del vicio que lo invalidaba, Art. 1699 del Código en cita. En tanto que, la rescisión, orientada a proteger intereses de ciertas y determinadas personas que intervienen (o no lo han hecho) en el acto o contrato, no protege los intereses de la colectividad, solo de los particulares, por ello que no es declarable de oficio por el juez sino a petición de parte interesada que es aquella a favor de quien la ley la ha establecido, puede sanearse por la ratificación de las partes, porque está

establecida en beneficio de ciertas personas y que mira solo a su interés particular, siendo además saneable por el transcurso del tiempo, cuatro años, Art. 1708, también del expresado Código.- **6.4.** La demandante, María Mercedes Álvarez Sangurima, reclama se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado por el Gobierno Municipal del Cantón Francisco de Orellana y José Antonio Sangurima Sangurima, pues estima que la transferencia de dominio del mismo inmueble realizada por esa Municipalidad a su favor de ella y con anterioridad, genera tal efecto que incluye la enajenación realizada por ese adquirente y en beneficio de Lorenzo Matías Ibarra Rivera. Como se deja comentado, no es la acción pertinente ni eficaz la optada por la indicada actora para reclamar y proteger su pretendido derecho de dominio. "Resulta de aquí una consecuencia que hay que tener muy presente en la práctica, y es que la única acción que no se puede instaurar en el caso de venta de cosa ajena, es la nulidad del contrato de venta" (Arturo Alessandri Rodríguez, op. cit., p. 100). No cabe valoración probatoria dada la naturaleza de la acción propuesta, su fundamentación fáctica no puntualizó mala fe por parte del codemandado José Antonio Sangurima ni del ahora recurrente.- **7. DECISIÓN EN SENTENCIA:** Por la motivación que antecede, este Tribunal de la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Nacional de Justicia, ADMINISTRANDO JUSTICIA, EN NOMBRE DEL PUEBLO SOBERANO DEL ECUADOR, Y POR AUTORIDAD DE LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, acepta el recurso interpuesto y casa la sentencia proferida por la Sala Única de la Corte Provincial de Justicia de Orellana el 16 de diciembre de 2011, a las 10h47, y por tanto, declara sin lugar la demanda. Sin costas, ni multas. Póngase en conocimiento del Consejo de la Judicatura para el efecto previsto por el Art. 76.7, párrafo final del literal l) de la Constitución de la República y respecto de los Jueces que suscriben la sentencia casada, doctores Ángel Segura Lara, Stalin Chonata Morales y abogado Ángel Morán Mejía. Notifíquese y devuélvase. Ff. Dr. Eduardo Bermúdez Coronel, Dr. Paúl Iñiguez Ríos, Dra. Paulina Aguirre Suárez JUECES NACIONALES. Certifico.- Ab. Gina Navas Carrera Secretaria Relatora Encargada.

Lo que notifico para los fines legales pertinentes.

Ab. Gina Navas Carrera
Secretaria Relatora Encargada

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente



SENTENCIA
CASACIÓN N° 12823-2016
AREQUIPA

Sumilla: Desde que la compraventa es registrada, el plazo de prescripción de la acción de nulidad comienza a correr, dado que a partir ese momento se puede ejercitar, ello conforme a la norma del artículo 1993 del Código Civil.

Lima, diez de octubre
de dos mil diecisiete.-

LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:-----

I. **VISTA** la causa; con los acompañados, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Rueda Fernández – Presidente, Wong Abad, Toledo Toribio, Cartolin Pastor y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente resolución:

I.1 De la sentencia materia de casación.

Es objeto de casación la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y tres, de fecha de catorce de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos veintitrés del expediente principal, emitida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, por la cual **revoca** el auto contenido en la resolución número dos de fecha veintitrés de abril de dos mil diez, obrante a fojas sesenta y seis, que declaró **infundada** la excepción de prescripción extintiva, y **reformándola** declararon **fundada** dicha excepción; en consecuencia, declaran la nulidad de lo actuado, dándose por concluido el proceso.

I.2. Del recurso de casación y de la calificación del mismo

La demandante **Consuelo Ferrucci Ricci de Dongo**, con fecha siete de julio dos mil dieciséis, ha interpuesto recurso de casación, obrante a fojas quinientos treinta y uno del expediente principal, el cual ha sido calificado **procedente** mediante auto

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12823-2016
AREQUIPA**

calificatorio de fecha siete de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas setenta y cinco del cuaderno de casación formado en esta Sala Suprema, por la causal de infracción normativa por inaplicación del artículo 1993 del Código Civil, y de **manera excepcional** por infracción normativa del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

I.3. Antecedente

En el presente caso la recurrente demanda que se **declare la nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha veinticuatro de setiembre mil novecientos noventa y dos**, celebrada por los demandados Luis Guillermo Parodi Garayar y esposa Celia Teodolinda Sifuentes Muñoz a favor de Juan Antonio Cobas Segura y esposa Cecilia Isabel Arcila Cortez de Cobas, respecto del predio rustico "Santa Consuelo", de veinticinco hectáreas, ubicado en Lateral N°2 Baja de la Irrigación de las Pampas de Bella Unión, de la provincia de Caravelí - Arequipa; **accesoriamente**, se declare la nulidad de la Partida Registral N° 04007150, donde se inscribió el supuesto derecho de los demandados.

II. CONSIDERANDO

PRIMERO- Delimitación del objeto de pronunciamiento

1.1. Es preciso identificar el objeto de pronunciamiento que en este caso reside en la infracción de las normas contenidas en el artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución y en el artículo 1993 del Código Civil; en ese entendido, para verificar si se ha incurrido en las infracciones denunciadas, el análisis a efectuarse debe ser necesariamente de las razones que sirvieron de sustento a la impugnada; por lo tanto, al realizar el control de derecho, **se realizará un examen de las razones que justificaron la decisión contenida en ella, a efectos de establecer si se ha incurrido en las infracciones normativas declaradas procedentes.**

1.2. Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12823-2016
AREQUIPA**

en función nomofiláctica de control de derecho, **solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria**; teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema.

SEGUNDO: Sobre la infracción del artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución (causal declarada de manera excepcional)

2.1. El derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales, se encuentra reconocido en el artículo 139 numeral 5 de la Constitución¹, el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluido como garantías procesales en los artículos 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo este derecho fundamental uno de los derechos que conforman el derecho al debido proceso, el cual se encuentra reconocido en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución².

El derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la Constitución), estableciendo que *es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos, pruebas -y en este caso pretensiones de la demanda-, han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos*³, y que: *"(...) la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de*

¹ Constitución Política del Estado

Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

² Principios de la Administración de Justicia

Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

³ Corte IDH. Caso Tristán Donoso vs. Panamá. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas.

Sentencia del 27 de enero de 2009, párrafo 153

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12823-2016
AREQUIPA**

*los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)*⁴.

Por otro lado, como se tiene señalado, el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es parte del derecho al debido proceso consagrado en el artículo 139 numeral 3 de la Constitución⁵, como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, el cual exige que **en todas las instancias judiciales se cumplan necesariamente todas las garantías, requisitos y normas de orden público que han sido establecidas a fin de generar que todas las personas estén en reales condiciones de poder defender de manera apropiada sus derechos**. Así, el debido proceso es una garantía procesal de inexorable cumplimiento en tanto su observancia permite la efectiva protección de otros derechos fundamentales y el acceso a la justicia.

2.2. Ahora bien, como se tiene señalado líneas arriba, para establecer si en la sentencia impugnada existe motivación suficiente que justifique la decisión de declarar **fundada** la excepción de prescripción extintiva, la nulidad de lo actuado y dar por concluido el proceso, el análisis a efectuarse debe ser necesariamente de las propias razones expuestas en la recurrida; teniendo ésta expresadas las siguientes **razones esenciales (R)**:

R-1: El derecho al ejercicio de la acción de las pretensiones personales y la nulidad de acto jurídico prescribe a los diez años computados desde el día en que puede ejercitarse la acción, extinguiendo el derecho a la acción y subsistiendo el derecho material.

R-2: La escritura pública cuya nulidad se demanda se celebró el veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y dos y la transferencia de dominio a favor

⁴ Caso Apitz Barbera y otros, sentencia de la Corte Interamericana de derechos Humanos de fecha 05 de agosto de 2008 fundamento 77.

⁵ Principios de la Administración de Justicia
Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:
3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12823-2016
AREQUIPA**

de los compradores fue inscrita el veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro en la Partida Registral N°04007150.

R-3: La actora tomó conocimiento de la existencia de la escritura de compraventa cuya nulidad se demanda, en todo caso, al mes de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, es decir, en fecha inmediata y compatible con la inscripción de la transferencia de dominio en los registros públicos a favor de los demandados.

2.3. En base a las razones anotadas la sentencia de vista expresa la siguiente **conclusión (C)**: Ha transcurrido diez años al mes de diciembre de dos mil cuatro y, la demanda que dio lugar a esta causa se interpuso el doce de junio de dos mil nueve, es decir, después de más de cuatro años de haber operado la prescripción.

2.4. En dicho **contexto argumentativo**, esta Sala Suprema aprecia que la sentencia recurrida no ha infringido el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales de la recurrente, toda vez que si se ha expuesto de manera suficiente las razones que justificaron la decisión de declarar fundada la excepción de prescripción adquisitiva deducida en autos, habiendo establecido al determinar la **premisa normativa**, que el derecho al ejercicio de la acción de nulidad de acto jurídico prescribe a los diez años computados desde el día en que puede ejercitarse la acción, luego determina como **premisa fáctica** que la actora tomó conocimiento de la existencia de la escritura compraventa cuya nulidad se demanda, en todo caso, al mes de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, lo cual la llevó a concluir como **consecuencia lógica que la excepción de prescripción extintiva resulta fundada**, señalando que ha transcurrido diez años al mes de diciembre de dos mil cuatro y que la demanda se interpuso el doce de junio de dos mil nueve; cumpliendo con la exigencia de logicidad en la justificación interna en la resolución examinada, al derivarse la conclusión de las premisas determinadas en la recurrida; no habiendo infringido el derecho fundamental al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales, reconocidos en el artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución, **correspondiendo desestimar esta causal.**

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12823-2016
AREQUIPA**

TERCERO: Sobre la denuncia de inaplicación del artículo 1993 del Código Civil

3.1. El auto calificadorio del recurso de casación señala el sustento de la causal, residiendo este en que para el cómputo del plazo de prescripción no rige la presunción legal referida a que todos tienen conocimiento de las inscripciones, porque el plazo es desde que el afectado toma real conocimiento de la existencia del acto, debiéndose computar el plazo de prescripción a partir que tuvo lugar la rectificación del asiento 001, Rubro C de la Ficha Registral N° 00061513 y que fuera inscrita con fecha tres de julio de dos mil cinco, en el asiento 002 del rubro C.

3.2. Absolviendo la causal se procede a la labor interpretativa, en tanto, para determinar el sentido normativo de una disposición legal, es exigencia ineludible acudir a la interpretación, debido a que la **disposición es un texto legal sin interpretar y la norma es el resultado de la interpretación**. Para iniciar la labor interpretativa se acude en primer lugar al texto de la disposición del artículo 1993 del Código Civil⁶, y luego atendiendo a la distinción entre disposición y norma⁷ (por la cual la primera remite al enunciado sin interpretar como fuente del derecho, y la segunda contiene el resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico), se extrae la siguiente **norma [N]** vinculada con el sustento de la causal: **Esta ordenado que la prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción.**

3.3. La sentencia de vista en el punto 3.3 tiene señalado al respecto que en el supuesto que con fecha tres de julio del dos mil uno, haya adquirido en propiedad Gregoria Hernández Salcedo, el fundo rústico Denegri, con una extensión de setenta y cinco hectáreas, como se alega al absolver la excepción, dicha fecha no puede servir de base para el cómputo de la prescripción de la acción, **por no tener relación con la compraventa de la escritura pública cuya nulidad se demanda,**

⁶Cómputo del plazo prescriptorio
Artículo 1993.- La prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción y continúa contra los sucesores del titular del derecho.

⁷Podemos llamar disposición a todo enunciado perteneciente a una fuente del derecho y reservar el nombre de norma para designar el contenido de sentido de la disposición, su significado, que es una variable dependiente de la interpretación. En este sentido. La disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa, y la norma su resultado." Guastini, Riccardo (1999) *Estudios sobre la Teoría de la Interpretación jurídica*. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, México. pág. 11.

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N° 12823-2016
AREQUIPA

que fue celebrada en el año mil novecientos noventa y dos e inscrita la transferencia en el año mil novecientos noventa y cuatro.

3.4. De lo anotado resulta que la recurrida no ha incurrido en inaplicación de la norma contenida en la disposición del artículo 1993 del Código Civil, es así, que justamente para determinar desde cuando comienza a correr la prescripción, le lleva a establecer que el tres de julio de dos mil uno no puede servir de base para el cómputo de la prescripción de la acción por no tener relación con la compraventa cuya nulidad se demanda; con ello la recurrida establece que la inscripción de la rectificación del asiento 001, Rubro C de la Ficha Registral N° 00061513 al no encontrarse relacionada con el acto jurídico materia de nulidad, escritura pública de compraventa de fecha veinticuatro de setiembre mil novecientos noventa y dos, **no puede considerarse que ha puesto en conocimiento de la recurrente la existencia de la referida escritura pública** y que por lo tanto la fecha de inscripción de la rectificación no se puede considerar que le ha permitido ejercer la acción de nulidad de acto jurídico a la demandante; lo cual esta Sala Suprema aprecia que es un razonamiento lógico, dado que la impugnada ha determinado como **premisas fácticas que la rectificación fue registrada en la Ficha N° 00061513, mientras que la compraventa *sub litis* lo fue en la Partida N° 04007150**, no resultando coherente que la recurrente alegue que con la inscripción de la rectificación tomó conocimiento real de la existencia de la compraventa materia de nulidad, al encontrarse esta última registrada en una partida distinta a la que consta registrada la mencionada rectificación; por lo tanto, **esta causal también cabe ser desestimada.**

3.5. Asimismo, resulta pertinente señalar que la recurrida también ha aplicado [N] al establecer que la demandante tomó conocimiento de la existencia de la escritura compraventa cuya nulidad se demanda, en fecha inmediata y compatible con la inscripción de la transferencia de dominio en los registros públicos a favor de los demandados, **pues esta Sala Suprema aprecia que con ello ha establecido que desde que la compraventa fue registrada la recurrente podía ejercitar la acción de nulidad de acto jurídico *sub litis***, lo cual resulta razonable dado que al registrarse un acto jurídico se logra que este sea público, y se entiendo como

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 12823-2016
AREQUIPA**

'público' lo que resulta manifiesto, conocido o notorio⁸; así, el fundamento de a publicidad en el Derecho Privado que "determinados actos jurídicos entre partes puedan ser o sean conocidos por la comunidad o, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo"⁹; en ese sentido, la demandante pudo realmente ejercer su derecho de acción desde la fecha en que se registró la compraventa materia de nulidad a favor de los demandados, **pues desde ese momento dicho acto jurídico se tornó en un acto jurídico público**, siendo importante señalar como *obiter dicta* que, conforme a la norma contenida en la disposición del artículo 2012¹⁰, se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; en consecuencia, **esta causal también debe ser desestimada.**

III. DECISIÓN:

Por estas consideraciones; declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **Consuelo Ferrucci Ricci de Dongo**, con fecha siete de julio dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos treinta y uno del expediente principal; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y tres, de fecha catorce de junio de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos veintitrés, emitida por la Sala Mixta Descentralizada e Itinerante de Camaná de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; en los seguidos por Consuelo Ferrucci Ricci de Dongo contra Luis Guillermo Parodi Garayar y otros, sobre Nulidad de Escritura Pública y otro; **DISPUSIERON** la publicación del texto de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; y los devolvieron.- **Jueza Suprema Ponente: Rueda Fernández.-**

S.S.

RUEDA FERNÁNDEZ

⁸ Díez-Picazo, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Volumen III (Las relaciones jurídico-reales, El Registro de la Propiedad, La posesión), Sexta Edición, Thomson-Ovitas, 2007, pág. 292

⁹ Op.cit.

¹⁰ Principio de publicidad

Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.



4° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 00354-2019-0-1706-JR-CI-04
MATERIA : MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
JUEZ : OLIVARES TORRES MARGOT
ESPECIALISTA : IRIS CASAS LOCONI
PERITO : VILLASIS OKUMURA, COYA ELENA
OCHOA MEDINA, JERRY OSCAR
DEMANDADO : MERINO AURICH, MARTIN HARRY
DEMANDANTE : CIA DEL FERROCARRIL Y MUELLE DE PIMENTEL
S.A.,

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO: DIECIOCHO
Chiclayo, uno de julio del 2021

VISTOS

CASO EN ANÁLISIS. Demanda de fecha veintiocho de febrero del 2019 (folios 66 a 77) sobre mejor derecho a la propiedad que interpone el representante de la Compañía de Ferrocarril y Muelle de Pimentel S.A. contra Martin Harry Merino Aurich.

PRETENSIÓN. Solicitan que el órgano judicial declare el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado entre las calles Ricardo Palma y San José del Distrito de Pimentel, de 9, 990.00 metros cuadrados cuyo derecho corre inscrito en la partida electrónica N° 020005396, además que el demandado desocupe y entregue la parte del bien que mantiene en su poder; con costas y costos del proceso.

ADMISIÓN DE LA DEMANDA. Por resolución número dos de fecha dos de abril del 2019 (folios 85 a 86) se admite a trámite la demanda en la vía de conocimiento.

DESARROLLO DEL PROCESO. Por resolución número cuatro de fecha diez de setiembre del 2019 (folios 104 a 105) se declara en rebeldía al demandado. Mediante resolución número seis de fecha veinte de noviembre del 2019 (folios 120 a 123) se tiene por saneado el proceso, fijándose los puntos controvertidos y admisión de medios probatorios. Citadas las partes a audiencia única, esta se lleva a cabo en los términos que consta en el acta de folios 263 a 266; correspondiendo expedir la resolución final.

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA

PRIMERO: Pretende la empresa demandante que el órgano judicial declare el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado entre las calles Ricardo Palma y San José del Distrito de Pimentel, de 9,990.00 metros cuadrados cuyo derecho corre inscrito en la partida electrónica N° 020005396, además que el demandado desocupe y entregue la parte del bien que mantiene en su poder; con costas y costos del proceso.

SEGUNDO: DERECHO DE PROPIEDAD DE LA ACTORA. Consta de folios 39 a 43 la Partida Electrónica N° 020005396 del Registro de Propiedad Inmueble Zona Registral N° II – Sede Chiclayo., donde se señala que es de propiedad de la Compañía de Ferrocarril y Muelle de Pimentel S.A.; el área del predio consta de 9,990.00 metros.

TERCERO: Al ostentar la empresa demandante el derecho de propiedad respecto del predio materia de litis (de 9,990.00 metros cuadrados), tal situación la legitima, en principio, para exigir la entrega de dicho bien, poder jurídico que acuerda el artículo 923° del Código Civil a favor del titular del derecho de propiedad.

CUARTO: DERECHO DE PROPIEDAD DEL DEMANDADO Respecto al derecho de propiedad del demandado que ostenta el demandado sobre el predio en litigio, este, por su condición de rebeldía, no ha acreditado este hecho. Estando a ello, por aplicación de la presunción que establece el artículo 461 del Código Procesal Civil para el caso del emplazado rebelde, corresponde tener por verdadero lo que afirma la actora en su demanda, al haber acreditado esta la condición de propietaria del inmueble en litigio; lo que determina que no exista controversia en este extremo. Se advierte que la empresa demandante en su escrito de demanda adjuntan la compraventa de fecha veintisiete de febrero del 2013 (folios 57 a 59) celebrada entre Carmela Barandiran viuda de Zoeger y sus sucesores a favor de Martin Harry Merino Aurich.

QUINTO: Conforme a la norma contenida en el artículo 2022° del Código Civil, la persona que tiene derecho sobre un inmueble y pretenda hacerlo prevalecer respecto del derecho que ostenta otra persona sobre el mismo bien, debe acreditar que su derecho está inscrito con anterioridad al del contendor. Sobre este tema la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la CASACIÓN N° 2760-2014-LAMBAYEQUE, de fecha 04-06-2015, ha

precisado que “Si bien la inscripción del título en los Registros Públicos no es constitutiva del derecho de propiedad, a tenor de lo previsto por el artículo 949 del Código Civil, según el cual la transferencia de la propiedad mobiliaria (sic) se puede realizar inclusive de manera verbal; sin embargo, en los casos en que colisionan dos títulos de propiedad respecto del mismo inmueble, siendo excluyentes entre sí, es decir, cuando se está frente a la concurrencia de distintos derechos reales, el ordenamiento jurídico debe optar por alguno de dichos títulos, formulando reglas de preferencia y oponibilidad, a fin de determinar cuál de ellos debe prevalecer frente al otro.”

SEXTO: En el caso en análisis, la empresa demandante acredita haber inscrito el inmueble ubicado entre las calles Ricardo Palma y San José del Distrito de Pimentel, de 9,990.00 metros cuadrados cuyo derecho corre inscrito en la partida electrónica N° 020005396.

SÉTIMO: POSESIÓN DEL INMUEBLE. Al respecto es de indicar que en la inspección judicial de fecha cuatro de octubre del 2019 (folios 222) se deja constancia que el terreno materia de litis no se encontró ninguna construcción, tampoco ninguna persona en posesión del mismo.

OCTAVO: Resulta, en consecuencia, fundada la demanda pues del informe pericial elaborado en este proceso (folios 228 a 232), se ha podido determinar que el inmueble de la parte demandada que se ha graficado en el escrito de subsanación de la demanda se encuentra dentro del inmueble de propiedad de la empresa demandante Cia Ferrocarril y Muelle de Pimentel.

NOVENO: Del análisis de los títulos en contienda se aprecia que el de la empresa demandante se encuentra debidamente registrada según la Partida Electrónica N° 020005396 del Registro de Propiedad Inmueble Zona Registral N° II – Sede Chiclayo., donde se señala que es de propiedad de la Compañía de Ferrocarril y Muelle de Pimentel S.A, mientras que el del demandante solo ostenta un contrato de compraventa; lo que determina que la preferencia se incline a favor de la actora.

DÉCIMO: Estando acreditado que el título de la empresa demandante es oponible al que ostenta el demandado, conforme a los poderes que reconoce el artículo 923° del Código Civil, entre estos el de reivindicar el bien; corresponde que se ordene la demandada cumpla con hacer entrega del inmueble a la demandante.

DECISIÓN

Por estos fundamentos, el Juez del Cuarto Juzgado Civil de Chiclayo, administrando justicia a nombre de la Nación, **RESUELVE:**

1° Declarar **FUNDADA** la demanda de fecha veintiocho de febrero del 2019 (folios 66 a 77) sobre MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD que interpone el representante de la COMPAÑÍA DE FERROCARRIL Y MUELLE DE PIMENTEL S.A. contra MARTIN HARRY MERINO AURICH.

2° Se declara que la parte demandante tiene mejor derecho a la propiedad respecto del predio ubicado entres las calles Ricardo Palma y San José del Distrito de Pimentel, de 9,990.00 metros cuadrados cuyo derecho corre inscrito en la partida electrónica N° 020005396.

3° ORDENO que al demandado haga entrega del indicado inmueble a la parte demandante.

4° Estando a los motivos razonables que tuvo para litigar la demandada, sustentado en el título que ostenta, sin costas ni costos.