

**UNIVERSIDAD DE HUANUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



**UDH**  
UNIVERSIDAD DE HUANUCO  
<http://www.udh.edu.pe>

**TESIS**

---

**“Incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023”**

---

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA: Mallqui Reynoso, Kely Kety

ASESOR: Ponce E. Ingunza, Felix

HUÁNUCO – PERÚ

2024

# U

# D

# H



### TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis ( x )
- Trabajo de Suficiencia Profesional ( )
- Trabajo de Investigación ( )
- Trabajo Académico ( )

**LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN:** Derecho civil  
**AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)**

### CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

**Área:** Ciencias sociales

**Sub área:** Derecho

**Disciplina:** Derecho

### DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título

Profesional de Abogada

Código del Programa: P33

Tipo de Financiamiento:

- Propio ( x )
- UDH ( )
- Fondos Concursables ( )

### DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 46576702

### DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22402569

Grado/Título: Doctor en ciencias de la educación

Código ORCID: 0000-0003-0712-1414

### DATOS DE LOS JURADOS:

Nº	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Dominique Palacios, Luis	Doctor en derecho	01306524	0000 -0003 -0789 -4628
2	Janampa Grados, Alexander Nehemias	Maestro en derecho, mención en ciencias penales	41974843	0000 -0002 -1655 -3764
3	Leandro Hermosilla, Wilder Sherwin	Abogado	07637566	0000 -0003 -3760 -6500



### ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 8:30 horas del día SEIS (06) del mes de DICIEMBRE del año dos mil veinticuatro, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron la sustentante y el Jurado calificador integrado por los docentes:

Dr. Luis DOMINIQUE PALACIOS	: Presidente
Mtro. Alexander Nehemías JANAMPA GRADOS	: Vocal
Abg. Wilder Sherwin LEANDRO HERMOSILLA	: Secretario
Dr. Félix PONCE E INGUNZA	: Asesor

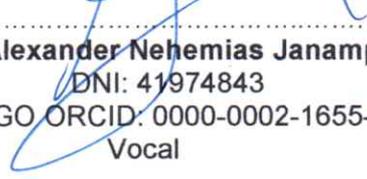
Nombrados mediante la Resolución N° 344-2024-D-CATP-UDH de fecha 26 de noviembre de 2024, para evaluar la Tesis intitulada **"INCORPORACION DE ESCRITURA PUBLICA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES AREQUIPA-2023"**, presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas Kely Kety MALLQUI REYNOSO para optar el Título profesional de Abogada.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado.

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) APROBADO por UNANIMIDAD con el calificativo cuantitativo de 11 y cualitativo de SUFICIENTE

Siendo las 10:15 horas del día SEIS del mes de Dic del año 2024 los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.

  
.....  
**Dr. Luis Dominique Palacios**  
DNI: 01306524  
CODIGO ORCID: 0000-0003-0789-4628  
Presidente

  
.....  
**Mtro. Alexander Nehemias Janampa Grados**  
DNI: 41974843  
CÓDIGO ORCID: 0000-0002-1655-3764  
Vocal

  
.....  
**Abg. Wilder Sherwin Leandro Hermosilla**  
DNI: 07637566  
CÓDIGO ORCID: 0000-0003-3760-6500  
Secretario



# UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

## CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El comité de integridad científica, realizó la revisión del trabajo de investigación del estudiante: KELY KETY MALLQUI REYNOSO, de la investigación titulada "Incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023", con asesor FÉLIX PONCE E INGUNZA, designado mediante documento: RESOLUCIÓN N° 276-2023-D-CATP-UDH del P. A. de DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS.

Puede constar que la misma tiene un índice de similitud del 24 % verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el Software Turnitin.

Por lo que concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con todas las normas de la Universidad de Huánuco.

Se expide la presente, a solicitud del interesado para los fines que estime conveniente.

Huánuco, 12 de septiembre de 2024



RICHARD J. SOLIS TOLEDO  
D.N.I.: 47074047  
cod. ORCID: 0000-0002-7629-6421



FERNANDO F. SILVERIO BRAVO  
D.N.I.: 40618286  
cod. ORCID: 0009-0008-6777-3370

# 11. KELY KETY MALLQUI REYNOSO.docx

## INFORME DE ORIGINALIDAD

24%

INDICE DE SIMILITUD

25%

FUENTES DE INTERNET

8%

PUBLICACIONES

11%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1

[hdl.handle.net](http://hdl.handle.net)

Fuente de Internet

4%

2

[docplayer.es](http://docplayer.es)

Fuente de Internet

2%

3

Submitted to Universidad Cesar Vallejo

Trabajo del estudiante

2%

4

[pirhua.udep.edu.pe](http://pirhua.udep.edu.pe)

Fuente de Internet

1%

5

[repositorio.usan.edu.pe](http://repositorio.usan.edu.pe)

Fuente de Internet

1%



RICHARD J. SOLIS TOLEDO

D.N.I.: 47074047

cod. ORCID: 0000-0002-7629-6421



FERNANDO F. SILVERIO BRAVO

D.N.I.: 40618286

cod. ORCID: 0009-0008-6777-3370

## **DEDICATORIA**

Esta investigación es dedicada a tres personas increíbles que han jugado un papel importante en mi crecimiento personal y académico: mi padre Silvino, mi esposo Antonio y mi hija Hiromi. Han creído firmemente en mis capacidades y me han brindado apoyo, motivación e inspiración inquebrantables. Su presencia ha alimentado mi determinación de mejorarme continuamente y luchar por un futuro mejor para todos nosotros.

## **AGRADECIMIENTOS**

Me gustaría expresar mi gratitud a Dios por el regalo de la vida y por servirme como una fuerza guía, guiándome a través de desafíos y transformándolos en momentos de inmensa alegría mientras me esfuerzo por alcanzar mis metas. También me gustaría extender mi agradecimiento al Mg. Ana Pacotaype por compartir generosamente su experiencia y conocimiento, que resultaron invaluable durante el transcurso de mi proyecto de investigación. Me gustaría expresar mi agradecimiento a la Universidad de Huánuco, mi alma mater, que ha jugado un papel fundamental en la configuración de mi carrera profesional. También estoy inmensamente agradecido a todas las personas, incluidos mis queridos familiares y amigos, que me han

# ÍNDICE

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTOS.....	III
ÍNDICE.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	VII
INDICE DE FIGURAS.....	VIII
RESUMEN.....	IX
ABSTRACT.....	X
INTRODUCCIÓN.....	XI
CAPÍTULO I.....	12
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	12
1.1.DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	12
1.2.FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	13
1.2.1.PROBLEMA GENERAL.....	13
1.2.2.PROBLEMAS ESPECÍFICOS.....	13
1.3.OBJETIVOS.....	14
1.3.1.OBJETIVO GENERAL.....	14
1.3.2.OBJETIVO ESPECÍFICOS.....	14
1.4.JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	14
1.4.1.JUSTIFICACIÓN TEÓRICA.....	14
1.4.2.JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA.....	15
1.4.3.JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA.....	15
1.5.LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	15
1.5.1.LIMITACIÓN ESPACIAL.....	15
1.5.2.LIMITACIÓN TEMPORAL.....	15
1.5.3.LIMITACIÓN CONCEPTUAL.....	16
1.6.VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN.....	16
CAPÍTULO II.....	17
MARCO TEÓRICO.....	17
2.1.ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	17
2.1.1.ANTECEDENTES INTERNACIONALES.....	17
2.1.2.ANTECEDENTES NACIONALES.....	19

2.2.BASES TEÓRICAS .....	24
2.2.1.EL TRATAMIENTO DE LA FORMALIDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO.....	24
2.2.2.LA FUNCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA.....	28
2.2.3.LA FORMALIDAD DEL CONTRATO Y SU RELACIÓN CON LA SEGURIDAD JURÍDICA.....	32
2.2.4.SEGURIDAD JURÍDICA .....	33
2.2.5.CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN LEGAL DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL PERÚ .....	34
2.2.6.EL PERFECCIONAMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES.....	36
2.2.7.LA FUNCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS .....	39
2.2.8.LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD .....	42
2.2.9.FRAUDES RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD.....	43
2.2.10.MARCO LEGAL .....	45
2.3.DEFINICIONES CONCEPTUALES.....	46
2.4.HIPÓTESIS .....	49
2.4.1.HIPÓTESIS GENERAL.....	49
2.4.2.HIPÓTESIS ESPECÍFICAS .....	50
2.5.VARIABLES.....	50
2.5.1.VARIABLE DEPENDIENTE .....	50
2.5.2.VARIABLE INDEPENDIENTE .....	50
2.6.OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES .....	50
CAPÍTULO III.....	52
METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION .....	52
3.1.TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	52
3.1.1.ENFOQUE .....	52
3.1.2.ALCANCE O NIVEL.....	52
3.1.3.DISEÑO .....	52
3.2.POBLACIÓN Y MUESTRA.....	53
3.2.1.POBLACIÓN .....	53
3.2.2.MUESTRA.....	53
3.3.TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	53

3.4.TÉCNICAS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS .....	53
3.5.TÉCNICAS PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS .....	54
CAPÍTULO IV.....	55
RESULTADOS .....	55
4.1.PROCESAMIENTO DE DATOS.....	55
4.1.1.PRUEBA DE NORMALIDAD .....	55
4.1.2.PROCESAMIENTO DE DATOS ESTADÍSTICAS DESCRIPTIVAS .....	56
4.2.CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS Y PRUEBA DE HIPÓTESIS.....	67
4.2.1.PRUEBA DE HIPÓTESIS GENERAL.....	67
4.2.2.PRUEBA DE HIPÓTESIS ESPECIFICA 1.....	68
4.2.3.PRUEBA DE HIPÓTESIS ESPECIFICA 2.....	69
CAPÍTULO V .....	70
DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	70
5.1.CONTRASTACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN.....	70
CONCLUSIONES.....	74
RECOMENDACIONES .....	75
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	76
ANEXOS.....	82

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de variables.....	50
Tabla 2 Confiabilidad del instrumento.....	55
Tabla 3 Prueba de normalidad.....	55
Tabla 4 Sistema de transferencia de propiedad.....	55
Tabla 5 El sistema actual brinda seguridad jurídica.....	56
Tabla 6 Carácter absoluto erga omnes del derecho de propiedad.....	57
Tabla 7 El sistema actual fomenta los litigios.....	59
Tabla 8 Protección de la propiedad.....	60
Tabla 9 Seguridad jurídica y legalidad del bien inmueble.....	61
Tabla 10 Transferencia de bienes inmuebles.....	62
Tabla 11 Exigencia de la escritura pública.....	63
Tabla 12 La escritura pública como garantía de seguridad jurídica.....	64
Tabla 13 Fraude inmobiliario.....	65
Tabla 14 Formalidad de los contratos de compraventa para la reducción de delitos.....	66
Tabla 15 Fraude inmobiliario.....	67
Tabla 17 Razones de incorporar escritura pública.....	69
Tabla 18 Protección de la propiedad en la necesidad de incorporar la exigencia de escritura pública.....	69
Tabla 19 Prevención de delitos que justifican la incorporación de la escritura pública.....	70

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1 Sistema de transferencia de propiedad.....	56
Figura 2 El sistema actual garantiza seguridad jurídica.....	57
Figura 3 Carácter absoluto del derecho real de propiedad.....	58
Figura 4 El sistema actual fomenta los litigios.....	59
Figura 5 Protección de la propiedad.....	60
Figura 6 Seguridad jurídica legalidad del bien inmueble.....	61
Figura 7 Transferencia de bienes inmuebles .....	62
Figura 8 Exigencia de la escritura pública.....	63
Figura 9 La escritura pública como garantía de la seguridad jurídica.....	64
Figura 10 Fraude inmobiliario.....	65
Figura 11 Formalidad de los contratos de compraventa.....	67
Figura 12 Fraude inmobiliario.....	68

## RESUMEN

El propósito de este estudio es determinar si es conveniente incluir en la legislación civil la obligación de que los contratos de compraventa de bienes inmuebles se realicen mediante escritura pública. Se busca identificar y explicar las razones que respaldarían esta medida, tanto en términos de protección del derecho de propiedad como en la prevención de posibles fraudes. La población son 14,500 abogados habilitados del Colegio de Abogados de Arequipa, la muestra estuvo conformada por 374 de ellos que respondieron un cuestionario basado en sus conocimientos como medio de medición. El método utilizado es una investigación aplicada en el enfoque cuantitativo, diseño descriptivo- explicativo. Respecto al hallazgo, se evidenció una correlación significativa entre las variables estudiadas. Concluyendo que es importante la exigencia de la formalidad (elevar a escritura pública) los contratos privados de compraventa, con la finalidad de proteger la propiedad; además, para prevenir fraudes e inscribir la propiedad en Sunarp, como objetivo final de sentar las bases. Para cambios futuros.

**Palabras clave:** Escritura Pública, Contrato de Compraventa, Derecho de Propiedad, Prevención de Fraudes y Delitos.

## **ABSTRACT**

The purpose of this study is to determine whether it is convenient to include in civil legislation the obligation that contracts for the sale of real estate be carried out by means of a public deed. It seeks to identify and explain the reasons that would support this measure, both in terms of protection of property rights and the prevention of possible fraud. The population is 14,500 qualified lawyers from the Arequipa Bar Association, the sample was made up of 374 of them who answered a questionnaire based on their knowledge as a means of measurement. The method used is an applied research in the quantitative approach, descriptive-explanatory design. Regarding the finding, a significant correlation was evident between the variables studied. Concluding that the requirement of formality (raising to public deed) private purchase and sale contracts is important, in order to protect property; In addition, to prevent fraud and register the property in Sunarp, as the final objective of laying the foundations. For future changes.

**Keywords:** Public Deed, Purchase and Sale Contract, Property Law, Fraud Prevention and crimes.

## INTRODUCCIÓN

La compraventa de inmuebles es uno de los contratos más frecuentes en el sistema jurídico, más aún con el *boom* inmobiliario que ha llevado al crecimiento del sector de construcciones e inmobiliario. Sin embargo, el sistema jurídico contempla que la formalidad se puede establecer por la voluntad de las partes, sin que sea obligatorio que estos contratos sean elevados a escritura pública e inscribir en los registros correspondiente. Esta situación puede dejar desprotegida la propiedad, puesto que la única manera de hacer valer este derecho frente a un tercero es con la inscripción en los Registros Públicos, pero además puede facilitar que se cometan diversos fraudes.

En esta investigación, nos hemos propuesto analizar las razones que podrían respaldar la inclusión de la escritura pública como requisito obligatorio en los contratos de compraventa de inmuebles. Nuestro objetivo es entender y argumentar por qué esta medida sería beneficiosa para garantizar la protección de la propiedad y prevenir posibles actos fraudulentos.

Esta investigación es de gran relevancia ya que no sólo contribuirá al conocimiento del tema, sino que también abrirá un debate académico y tendrá aplicaciones prácticas en la protección de la propiedad y la prevención de delitos.

La investigación se ha estructurado en cinco secciones principales. En el primero se aborda el Problema de Investigación, en el segundo se desarrolla el Marco Teórico, mientras que en el tercero se detalla la Metodología de la Investigación, incluyendo el enfoque, alcance, diseño, población y muestra, así como los métodos e instrumentos de recolección de datos. En el cuarto capítulo se analizan los resultados obtenidos y se comprueban las hipótesis planteadas, y en el quinto se lleva a cabo la Discusión de Resultados, Análisis y Significado de la investigación. finalmente, se presentan las Conclusiones, Recomendaciones, Referencias Bibliográficas y Anexos.

En resumen, esta investigación no solo aportará al conocimiento académico, sino que también tendrá implicaciones prácticas en la protección de la propiedad y la prevención de delitos.

# **CAPÍTULO I**

## **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

La transferencia de propiedad, es uno de los actos jurídicos más comunes y de mayor demanda en el Perú; y se realiza con el solo consenso, esto quiere decir que solo basta la voluntad de las partes (acuerdo de voluntades), ya que nuestra legislación civil no exige ninguna formalidad constitutiva para el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Actualmente, se evidencia un aumento de tráfico inmobiliario, de acuerdo a la Cámara de Comercio de Lima, estima que la economía este año crecerá en un 2%, esto impulsará a la demanda de inmuebles y se proyecta que el sector inmobiliario crecerá en un dígito.

En este contexto, los ciudadanos están buscando formas seguras de adquirir propiedades, ya que existe una preocupante tendencia al aumento de diversos tipos de fraudes que pueden afectar a los compradores, generando inseguridad e incertidumbre en este ámbito comercial. Esta situación, a largo plazo, pone en riesgo el derecho de propiedad de los ciudadanos.

El Código Civil establece en el art. 1529, la compraventa, “el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este último se compromete a pagar el precio acordado en dinero.” donde surgen dos obligaciones principales. Es importante destacar que, si bien la compraventa crea un vínculo obligatorio entre ambas partes, no otorga derechos reales sobre el inmueble en cuestión.

Este contrato de compraventa puede inscribirse en los Registros Públicos, específicamente en el registro de propiedad inmueble, si se incluye en una escritura pública que, en palabras de Holl (2018), es un instrumento que permite dejar constancia de determinados hechos, posteriormente poder probar los mismos. Por ello, autores como Pasco (2017) sostienen que el legislador no debería esperar que sean las partes quienes incorporen sus contratos en este instrumento o lo formalicen, sino que debe establecerse de manera taxativa dentro del Código Civil específicamente en el artículo 1529°, evitando que las partes negocien aquello que ya está definido por ley.

En este contexto surge la figura del notario, cuya función de dador de fe es reconocida por el Estado y establecido en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1049 – Ley del Notariado señalando que su función más importante es dar fe pública a los actos y contratos que celebran ante él. Entonces, la función notarial adquiere importancia social al otorgar garantías de autenticidad, imparcialidad y seguridad a los negocios jurídicos, que conoce y que incorpora en escrituras públicas.

La doctrina señala que la simple compraventa del bien inmueble no es suficiente para garantizar que el comprador se convierta en propietario, es ahí donde surge el problema de nuestra investigación, puesto que surge la interrogante sobre la necesidad de regular la formalidad de los contratos de compraventa de inmuebles, que permita asegurar el derecho de propiedad frente a terceros.

Si se logra implementar esta medida en el ordenamiento civil, se abriría la puerta a una mayor transparencia en las transacciones inmobiliarias, lo que contribuiría a una reducción considerable en la cantidad de litigios que llegan a los tribunales. La formalidad es fundamental para otorgar seguridad jurídica a las partes involucradas, Además, la formalidad en la celebración de estos contratos podría facilitar la supervisión y regulación de prácticas fraudulentas en el mercado de bienes raíces, promoviendo un ambiente de negocios más justo y equitativo para todos los actores. En definitiva, la implementación de esta medida representa una oportunidad para fortalecer el sistema legal y garantizar una mayor estabilidad en el sector inmobiliario.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

De lo anterior surgen las siguientes preguntas de investigación:

### **1.2.1. PROBLEMA GENERAL**

- ¿Cuáles son las razones que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023?

### **1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

- ¿Cuáles son las razones que se refieren a la protección de la propiedad que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa - 2023?

- ¿Cuáles son las razones que se refieren a la prevención de delitos que justifican incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa -2023?

### **1.3. OBJETIVOS**

#### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

- Explicar las razones que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa -2023.

#### **1.3.2. OBJETIVO ESPECÍFICOS**

- Explicar las razones que se refieren a la protección de la propiedad que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023.
- Explicar las razones que se refieren a la prevención de delitos que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023.

### **1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

El impacto de esta investigación en el ámbito jurídico es significativo, ya que cuestiona la tradicional concepción de que basta el consenso entre las partes para la celebración de contratos de compraventa. En un contexto donde la seguridad jurídica es fundamental para garantizar el derecho a la propiedad, se hace necesario considerar la exigencia de escritura pública como requisito indispensable en la formalización de este tipo de contratos, especialmente en el caso de inmuebles. Los cambios en la realidad socioeconómica y tecnológica han generado nuevas formas de fraude que ponen en riesgo la propiedad de los individuos, por lo que es imperativo adoptar medidas que fortalezcan la protección de los derechos de los ciudadanos. La escritura pública no solo brinda mayor seguridad jurídica al acto de compraventa, sino que también facilita la prueba de la existencia del contrato y sus condiciones, lo cual resulta crucial en caso de disputas legales y además facilita la inscripción.

#### **1.4.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

Podríamos resumir que, la presente investigación se justificó teóricamente, ya que se tomaron referencias bibliográficas, doctrina y

jurisprudencia sobre el tema de forma crítica y objetiva, constituyéndose como un antecedente para futuras investigaciones. En este marco La investigación desde una óptica teórica trasciende lo meramente práctico, pues se enfoca en comprender, explicar y debatir los principios subyacentes. Este abordaje resulta esencial para fortalecer el rigor académico, fomentar el pensamiento crítico y propiciar el desarrollo de nuevas ideas y enfoques innovadores. En resumen, la investigación teórica es un pilar fundamental para generar conocimiento de alto nivel, estimular el diálogo académico y contribuir al progreso de un campo de estudio determinado.

#### **1.4.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA**

Por otro lado, tiene la presente investigación importancia práctica, puesto que, de adoptarse la propuesta de regulación de esta exigencia de incorporación de escritura pública, incidirá en la reducción de conflictos justamente derivados de la informalidad, los mismos que regularmente suman a la carga procesal del Poder Judicial. Lo señalado se complementa con la búsqueda de lograr una protección efectiva de los derechos de los adquirentes de un bien inmueble y la prevención frente a delitos.

#### **1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA**

Asimismo, la presente investigación se justificó metodológicamente, debido a que se llevará a cabo bajo el método científico, pero bajo las normas del análisis dogmático jurídico, proponiendo un instrumento de medición para poder probar la correlación entre las variables, en este último punto se ha utilizado la encuesta a los abogados que se desempeñan en esta área.

### **1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.5.1. LIMITACIÓN ESPACIAL**

El estudio se realizó en el Departamento de Arequipa, Provincia y Distrito de Arequipa.

#### **1.5.2. LIMITACIÓN TEMPORAL**

El trabajo de investigación fue realizado en el segundo semestre del año 2023.

### **1.5.3. LIMITACIÓN CONCEPTUAL**

Una de las limitaciones de la investigación está dada por la escasa doctrina sobre la materia que se exploró.

### **1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN**

El presente trabajo de investigación se considera viable, de modo que existen varias investigaciones previas que sirvió de antecedentes, pero, además, porque la investigadora tuvo el tiempo y recursos necesarios para llevar adelante la investigación, a lo que suma que la autora tiene experiencia en el desarrollo de estos temas por su labor en notarías del distrito Arequipa, situación que, además, que le facilitó la obtención de datos para la presente investigación.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

Los antecedentes se consideran investigaciones anteriores que le dan rigor jurídico al presente estudio, del mismo modo, deben cumplir con cierta durabilidad con máximo de cinco años de antigüedad, tener congruencia y pertinencia con el tema propuesto, por lo cual aquellos que tienen estas características se presentan a continuación:

##### **2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES**

Se propone como antecedente el trabajo citado a continuación dado que en la esfera jurídica internacional las demás investigaciones encontradas no cumplen con los requisitos para considerarse antecedentes investigativos por ser de data mayor a cinco años de antigüedad:

Alterini (2017), en su trabajo “La tradición de inmuebles y la paz social” el autor busca demostrar que mantener la tradición como método de transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles ejercidos a través de la posesión y contribuye a la paz social. La investigación concluye que es conveniente conservar la tradición como medio suficiente para transferir derechos reales inmobiliarios que se ejercen por la posesión, ya que esto fomenta la paz social, un elemento fundamental del bien común. Asimismo, el texto explica que la obligación de entregar un bien inmueble determinado para transmitir un derecho real, sólo surge cuando existe un acto jurídico con finalidad traslaticia que la origina (un título suficiente). En cuanto a la distribución de mejoras entre las partes de la relación obligacional, rige el principio romano de *res crescit domino* (la cosa aumenta para el dueño): hasta la entrega del bien, los frutos percibidos corresponden al deudor y los pendientes al acreedor; los productos generados mientras pende el cumplimiento de la obligación, pertenecen al acreedor. Finalmente, los riesgos sobre el bien se trasladan con la entrega. El control efectivo de la cosa se encuentra en manos de esa persona.

La seguridad jurídica y la justicia son conceptos que se complementan y necesitan mutuamente para poder materializarse. Sin seguridad, resulta imposible lograr la justicia; pero, a su vez, tampoco se puede alcanzar un estado de justicia sin contar con un mínimo de seguridad establecida. Estas dos nociones fundamentales van de la mano y se retroalimentan constantemente. No se concibe la una sin la presencia de la otra. La seguridad jurídica brinda el marco normativo y las garantías necesarias para que la justicia pueda llevarse a cabo de manera efectiva. Y a su vez, la justicia se erige sobre los cimientos de la seguridad, otorgando certeza y confianza en el sistema.

En resumen, la seguridad jurídica y la justicia son pilares indisociables que deben coexistir armónicamente para poder consolidar un Estado de Derecho sólido y funcional, donde los derechos de los ciudadanos se vean plenamente salvaguardados.

Por su parte, Sepúlveda y Saquel (2015) realizaron un estudio exhaustivo sobre el fraude inmobiliario en Chile. Los autores describen cómo esta práctica ilícita busca engañar deliberadamente al Registrador de la Propiedad, valiéndose de documentos falsificados que alteran la información consignada en los registros oficiales. El objetivo es obtener certificaciones que acrediten a un individuo como titular de derechos reales sobre bienes raíces que no le pertenecen, o bien, eliminar gravámenes o restricciones que afectan a esos mismos inmuebles, permitiendo su libre disposición. Además, los autores señalan que, en Chile, el riesgo de la falsificación recae principalmente sobre los terceros adquirentes, más no sobre el verdadero dueño. Se trata de un riesgo inherente a las transacciones inmobiliarias, similar a otros riesgos que afectan los negocios en general, donde los involucrados pueden ser víctimas de los efectos perjudiciales de un delito criminal. Este fenómeno pone de manifiesto la vulnerabilidad del sistema y la necesidad de establecer mecanismos más robustos para garantizar la integridad de los registros de propiedad y proteger a los legítimos propietarios y adquirentes. La lucha contra el fraude inmobiliario se presenta como un desafío crucial para fortalecer la confianza y la seguridad en el mercado inmobiliario chileno. Otra forma de fraude inmobiliario, aunque no tan

común, es la falsificación de documentos. Esto puede incluir la alteración de escrituras, certificados de propiedad o incluso la creación de documentos ficticios para engañar a los compradores. Otra variante es la venta de propiedades que no existen o que ya tienen dueño. Los estafadores pueden crear anuncios falsos, ocultar la verdadera situación legal de la propiedad y convencer a los incautos de que están adquiriendo un bien legítimo. También están los casos de construcción de viviendas sin los permisos correspondientes o la invasión de terrenos públicos o privados para lotificarlos y venderlos ilegalmente. Estos delitos suelen aprovechar la falta de regulación en algunas zonas y la necesidad de vivienda de sectores vulnerables. En general, el fraude inmobiliario suele basarse en la desinformación, la falsificación de documentos y el aprovechamiento de vacíos legales. Es importante estar alerta y verificar cuidadosamente cualquier oferta o transacción inmobiliaria para evitar ser víctima de estos delitos.

### **2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES**

Tello (2020) en su investigación titulada "Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana, año 2020", se propuso como objetivo principal determinar de qué manera el fraude inmobiliario influye en los contratos de compraventa en la capital peruana durante ese año. Mediante un enfoque cuantitativo y un diseño no experimental de corte transversal, el autor analizó cómo los fraudes inmobiliarios afectan los contratos de compraventa. Sus hallazgos revelan que lamentablemente estos delitos han ido en aumento en la actualidad. Frente a esta problemática, Tello recomienda modificar gradualmente la legislación peruana con el fin de brindar una mayor seguridad jurídica a los ciudadanos. Esta medida, sin duda, contribuiría a combatir de manera más efectiva este tipo de fraudes que perjudican seriamente a los propietarios y compradores de bienes inmuebles. En resumen, el estudio de Tello aborda un tema de gran relevancia para la sociedad limeña y sus hallazgos plantean la necesidad de fortalecer el marco legal para proteger a las partes involucradas en las transacciones inmobiliarias.

Milla (2019), en su trabajo "El otorgamiento de escritura pública y su relación con la transferencia de propiedad inmueble: un análisis de la jurisprudencia civil peruana", busca evidenciar que, de acuerdo con la jurisprudencia civil, la obligatoriedad de otorgar escritura pública en la compraventa; no perfecciona la transferencia de la propiedad, puesto que se realizó de manera inmediata, de acuerdo al art. 949 del C.C. La investigación se fundamentó en un método cualitativo, con un diseño no experimental y de corte transversal-descriptivo. Los resultados obtenidos permiten confirmar que nuestra jurisprudencia civil presenta una división: se argumenta que el solo consentimiento mencionado en el artículo previamente citado es suficiente para hacer efectiva la transferencia de la propiedad inmueble; mientras que, desde otra perspectiva, se argumenta que es indispensable formalizarlo a través de una escritura pública para que se produzcan los efectos reales del contrato de compraventa.

En este orden, Guerra (2019), En su investigación titulada "La escritura pública como eje del cambio: análisis del principio de libertad de la forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles", el autor destaca la importancia fundamental de la escritura pública para perfeccionar un contrato. Utilizando una metodología descriptiva y documental, el estudio define conceptos esenciales relacionados al contrato de compraventa, principio de libertad de forma y el sistema de transferencia regulado por el Código Civil. El núcleo de la investigación gira en torno a la escritura pública y su carácter voluntario, ya sea como formalidad ad solemnitatem o forma solemne convencional. Asimismo, se resalta la trascendencia de la inscripción registral, para proteger la compraventa y evitar problemas en las transacciones comerciales. Gracias a la publicidad que otorga el registro, la inscripción brinda la máxima protección, convirtiéndose en un elemento esencial para actuar con la debida diligencia en este tipo de operaciones. En resumen, el texto subraya cómo la escritura pública y la inscripción registral constituyen pilares fundamentales para la eficacia y seguridad jurídica, contribuyendo así al dinamismo del tráfico comercial.

Urbina (2019) realizó la siguiente investigación: “Razones jurídicas para justificar el uso de la escritura pública de inclusión social en la transferencia de propiedad inmueble en el Perú”, se propuso identificar la razón legal que sustentan el uso de escritura pública de inclusión social en las transferencias de propiedad inmueble en el Perú. La metodología se basó en el análisis sintético y se utilizaron diferentes métodos, como el exegético, dogmático, funcional e interpretativo. Los resultados de la investigación que la escritura pública de inclusión social no se utiliza de manera generalizada ni se fomenta su uso por parte de los notarios. Sin embargo, la inscripción de segundas transacciones registrales es esencial para mantener actualizado el catastro y mejorar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario; se busca maximizar la transferencia de bienes inmuebles en el mercado. Aunque los formularios registrales fueron creados para permitir que personas de escasos recursos accedan a registros públicos, después de más de quince años, pocos los han utilizado. El autor sugiere la escritura pública de inclusión social como una alternativa más adecuada para acceder a los Registros Públicos. Para reducir costos de transacción para propietarios de predios que no superen las veinte (20) UIT, la voluntad de las partes debe formalizarse mediante instrumentos públicos de escritura pública de inclusión social.

Morales (2018), titulado “La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmueble y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”, señala que la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa viola el carácter absoluto del derecho real de propiedad. El tipo de investigación utilizado fue de carácter básico o puro, y los resultados sugieren que, aunque algunos expertos en la materia creen que el principio consensual es beneficioso para el intercambio y circulación de la riqueza, la realidad jurídica ha demostrado que este sistema tiene imperfecciones que afectan la seguridad jurídica del comprador. La autora sostiene que el sistema; aunque es más práctico para la circulación de riqueza; este modelo de transferencia genera un ambiente poco claro para el comprador, en

cuanto a la exclusividad del inmueble adquirido, ya que el simple acuerdo entre las partes no es suficiente para que el derecho adquirido sea oponible frente un tercero. Es pertinente señalar que el comprador de una propiedad no puede oponer su derecho adquirido ante todos, ya que este proceso de transferencia de propiedad no le permite tener el mismo alcance que una escritura. Es necesario hacer público el acto jurídico celebrado para garantizar la seguridad jurídica y este se logra a través de la inscripción registral.

Hernández y Ramos (2018), realizó un estudio llamado “El Fraude inmobiliario en los Registros Públicos”, con el objetivo de identificar la problemática del fraude inmobiliario en dichos registros. Para ello, utilizaron una metodología cualitativa transversal y encuestas como técnica, con un cuestionario como instrumento. La muestra de estudio consistió en 5 jueces y 3 Notarios de la ciudad de Lima. Los resultados mostraron la falta de interés de las entidades estatales en perseguir las mafias de fraude inmobiliario, las cuales están cada vez más organizadas y aprovechan el desconocimiento de los compradores. Estas mafias logran llevar a cabo actos delictivos, realizando incluso varias ventas simultáneas con precios muy altos. Es importante la inscripción de los bienes inmuebles e investigar los títulos archivados de la propiedad antes de comprar un inmueble para evitar ser engañados. El CRI proporciona información precisa y confiable para prevenir fraudes inmobiliarios.

Fernández (2017), en su trabajo en su trabajo “Problemática de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabaylo”, describe la situación problemática, que devienen de los contratos de compraventa del distrito en mención. La investigación reveló que estos contratos generan inseguridad jurídica al momento de adquirir un inmueble, debido a que algunas autoridades, no saben interpretar las normas correctamente dan un mal uso, lo que resulta en tráfico inmobiliario doble venta, estelionato, concurrencia de acreedores, entre otros delitos. La problemática radica en la falta de tracto sucesivo, ya que los contratos

privados no permiten determinar quién es el verdadero propietario o poseedor del inmueble.

Por lo tanto, es importante destacar que la transferencia de propiedad inmobiliaria es de libre acceso debido a que en el art. 949 del ordenamiento Civil, establece el simple consentimiento convierte al adquirente en propietario del bien inmueble, lo que puede dar lugar a varios actos jurídicos en los que no se conoce la exactitud de su origen debido a la falta de seguimiento de esas transferencias, lo que puede hacer que sean inseguras.

Llave (2017) en su investigación sobre: "La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario", el objetivo principal fue analizar cómo el principio de buena fe y la seguridad jurídica influyen en el derecho de propiedad. Además, identificó la manera en que la seguridad estática impacta en el principio de buena fe pública registral objetiva, dentro del registro de la propiedad inmobiliaria. Además, determinó cómo la seguridad dinámica, influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad. El análisis realizado en la investigación concluyó que la seguridad jurídica y el principio de buena fe tienen una influencia significativa en el derecho de propiedad.

Por lo tanto, las transferencias de inmuebles, gozan de plena garantía de los principios antes descritos y está predispuesta a su aplicación. De esta manera de quebrantarse la buena fe, el propietario legítimo deberá alegar que otro individuo actuó de mala fe. De esta forma proteger su derecho ante un eventual despojo.

La inscripción de propiedades inmuebles es un proceso facultativo, lo que significa que el propietario legítimo puede perder sus derechos si es despojado de su propiedad. Por otro lado, el registro otorga seguridad dinámica al tercero de buena fe que inscribe su título. Los resultados de la investigación indican que la seguridad dinámica tiene una influencia positiva en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro del proceso de inscripción. Esto se debe a que el principio de buena fe registral garantiza seguridad dinámica al tercero de buena fe. Sin embargo, las modificaciones realizadas a la normativa no han

contribuido a brindar mayor seguridad jurídica al propietario legítimo. De hecho, se considera que estas modificaciones han sido innecesarias, pues han perjudicado el procedimiento registral al priorizar los derechos del tercero de buena fe, presumiéndose su buena fe salvo que se demuestre que conocía la inexactitud del registro. En resumen, el sistema actual de inscripción otorga una protección más sólida al tercero de buena fe que al propietario legítimo, lo cual parece ser un desequilibrio que debería ser revisado por el legislador.

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. EL TRATAMIENTO DE LA FORMALIDAD EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**

La forma es la apariencia externa que adopta la declaración de voluntad, por lo tanto, es un elemento imprescindible, puede considerarse como tal, puesto que se convierte en el vehículo de la declaración de voluntad. Si el negocio jurídico es producto de la voluntad, este debe reconocer la forma sea como un elemento adicional que solo sirve para acreditar su existencia o como un elemento constitutivo. Tal como en como la forma escrita puede servir para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento, pero para que se pueda considerar válido un matrimonio deberán observarse determinadas condiciones.

De lo señalado, se desprende que los negocios jurídicos pueden ser formales y no formales, es decir, aquellos en los que la forma es un elemento constitutivo y en otros se puede prescindir de la forma, porque solo se ha previsto por las partes para acreditar su exigencia.

En este orden de ideas, Castillo (2012) establece que:

Cuando se habla de la forma como elemento del contrato se alude a aquel elemento de más (plus) que exige la ley, o las partes, a la declaración o al contrato, bien para su validez, bien para su eficacia, o para otra finalidad distinta, y que se traduce en requerir que se exprese utilizando un determinado vehículo o medio (la escritura pública, un documento privado...). El plus que representa la forma para el contrato no siempre tiene el mismo alcance y relevancia. (p. 3)

Dado lo anterior es posible determinar que la forma de los contratos de compraventa se utiliza para exteriorizar la voluntad de las partes

contratantes de manera que el contrato no comprometa su validez y por ende su eficacia.

El Artículo 140 del Código Civil Peruano establece los elementos esenciales que todo acto jurídico debe cumplir para ser considerado válido. Estos requisitos son: a) Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley. b) Objeto física y jurídicamente posible. c) Fin lícito y d) Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Estos cuatro elementos son fundamentales para garantizar la validez y eficacia de cualquier acto jurídico realizado en el marco de la legislación Civil. Su observancia es crucial para asegurar la protección de los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

La Importancia de la Formalidad, el libro que aborda el negocio jurídico en el ordenamiento Civil regula la formalidad de estos actos considerando que existen las formas para acreditar la existencia del negocio jurídico o como parte constitutiva del mismo. Es así que se encuentra el artículo 143° la disposición establece que cuando la Ley no establece una forma serán las partes quienes convengan la misma. De acuerdo a esta disposición, se advierte que el ordenamiento consagra la libertad de formas, pero también reconoce que determinados actos deberán sujetarse a las formalidades que establezca el legislador haya dispuesto.

En relación a lo señalado, Castillo (2012), comentando el artículo 143°, establecen:

El principio de libertad de forma que se encuentra en art. 143 el cual indica que las partes pueden usar la forma que juzguen conveniente para el acto jurídico cuando la ley no designe una forma específica (verbal, documento público o privado, notarial, registral, etc.). Por la redacción del artículo, podemos entender que la libertad de forma se ejercita siempre que la ley lo permita. Este elemento debe ser considerado cuando acudamos a la doctrina y esta sostenga que el principio de libertad de formas es la regla general y que el formalismo es una regla excepcional. (p. 7)

Lo citado pone en relevancia la voluntad de las partes, sin embargo, nos parece más apropiado el comentario que realiza Revoredo, citado por León (2004), que sobre el mismo dispositivo señala que interpretar el contrato constituye una verdadera y propia necesidad, si se quiere dar al mismo concreta actuación y realizar efectivamente la operación económica que le corresponde (p. 815).

Por lo expuesto, para esta investigación la importancia de la formalidad reside, en primer lugar, en que permite acreditar el acto jurídico, Además, contribuye a proteger los derechos de las partes y oponerlas frente a terceros.

Las Clases de Formalidad que Prevé el Código Civil, Como hemos visto, la formalidad es fundamental para que un negocio jurídico se considere válido y eficaz. Además, se ha establecido que el Código Civil reconoce dos tipos principales de formalidad: la formalidad ad solemnitatem y la formalidad ad probationem, tal como se establece en el artículo 144°. A continuación, se desarrollará cada una de ellas:

La formalidad conocida como ad solemnitatem representa un requisito esencial para que un acto jurídico sea considerado válido. Si se omite esta formalidad, el acto será declarado nulo. Según lo indicado en el artículo 219.6 del C.C., el acto es nulo cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad. Esta disposición legal deja clara la importancia que tiene la forma en este tipo de negocios jurídicos. Es importante resaltar que la inobservancia de la forma solemne prescrita por ley acarrea la nulidad del acto jurídico. No cumplir con estos requisitos formales conlleva consecuencias jurídicas trascendentales, pues el acto carece de validez y no producirá los efectos esperados. Por lo tanto, la forma adquiere un papel primordial en este tipo de transacciones, siendo un elemento esencial para la eficacia del negocio.

Sobre este tema, Torres, citado por Cortez (2012), explica que la solemnidad vale el acto jurídico mismo; es un elemento constitutivo del acto y, por consiguiente, el único medio probatorio de su existencia (p. 210). La formalidad ad solemnitatem tiene como objetivo otorgarle eficacia constitutiva al negocio.

Por otro lado, en el ámbito legal, la formalidad ad probationem no es un requisito indispensable para la validez de un acto jurídico. Esto significa que las partes pueden prescindir de esta forma probatoria sin que ello afecte la validez y eficacia del acto en cuestión. La ley puede imponer cierta forma para facilitar la prueba de la existencia y contenido de un acto, pero su incumplimiento no conlleva la nulidad del mismo. Esta formalidad tiene una función meramente procesal, sirviendo únicamente como un medio probatorio, y no como un elemento sustantivo necesario para la validez del acto. En otras palabras, la ley puede establecer requisitos formales con el fin de simplificar la tarea de demostrar la existencia y los términos de un acto jurídico, pero su inobservancia no afecta la validez intrínseca de dicho acto. Su papel es facilitar la prueba, no condicionar la validez del negocio jurídico.

Sobre este particular Diez-Saveedra, citado por Cortez (2012), establece que: La forma probatoria (forma ad probationem) no es requisito de validez del acto jurídico; se puede prescindir de ella sin que por eso se vea afectada la validez y eficacia del acto. La forma impuesta por la ley sin sancionar su inobservancia con la nulidad, sirve únicamente para facilitar la prueba de la existencia y del contenido del acto; tiene una función procesal y no sustantiva, por ser un medio probatorio y no un elemento necesario para la validez del acto. La formalidad ad probationem es usada para probar la existencia de un negocio de manera fehaciente. Esta formalidad consiste en documentar —ya sea por un instrumento público o privado— la manifestación de voluntad. (pp. 212-213).

La formalidad de este tipo se utiliza para probar de manera concluyente la existencia de una actividad comercial. Consiste en documentar, ya sea a través de un instrumento público o privado, la manifestación de voluntad de las partes. Esta formalidad no condiciona la eficacia del negocio, sino de una manera muy limitada, ya que simplemente establece que dicho negocio solo puede ser probado a través de la forma prescrita legalmente. Aun así, el negocio sigue siendo existente y válido, a pesar de no haber observado esta formalidad. En resumen, este requisito formal tiene como único propósito facilitar la

comprobación de la existencia del negocio, sin afectar su validez en sí. Se trata de una formalidad que busca aportar certeza y claridad, sin condicionar la eficacia jurídica de la transacción.

En resumen, se puede deducir que, si bien todos los actos jurídicos requieren una forma determinada, más no todos ellos precisan de una formalidad específica. Esto significa que algunos actos están sujetos a solemnidades particulares, mientras que otros solo necesitan de una formalidad probatoria. En el caso de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, según lo estipulado en el nuestro ordenamiento, estos no requieren una formalidad ad probatorem, es decir, no necesitan cumplir con requisitos formales para efectos probatorios.

## **2.2.2. LA FUNCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

Entre los diversos instrumentos notariales se tiene la escritura pública es uno de los instrumentos notariales más importantes. Se trata de un documento público elaborado ante un notario, que da fe sobre algún negocio o acto jurídico. En este documento, el notario certifica la capacidad legal de las partes involucradas, el contenido del acuerdo y la fecha en que se llevó a cabo.

Es un instrumento formal y solemne, se considera un medio de prueba, se presume auténtico porque brinda certeza sobre la existencia del acto contenido en ella, y la seguridad deriva de la intervención notarial. Por esta razón la intervención notarial es importante porque garantiza seguridad al instrumentalizarse a través de documentos, dotados de una forma que convencionalmente se ha aceptado y legitimado a través de la norma.

La función de la escritura pública es de suma importancia, ya que a través de ella se logra la publicidad registral. Esto significa que el funcionario público, mediante el ejercicio pleno de sus funciones, otorga certeza a lo establecido en el documento, dotándolo de legalidad necesaria.

Este instrumento notarial está regulado en el art. 25° de la Ley del Notariado, donde define como "instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial; que debe conservar y expedir los traslados que la

ley determina". A partir de esta definición legal, podemos destacar las siguientes características:

Es un instrumento público, lo que significa que son documentos autorizados por el notario y gozan de fe pública. Esto implica que su contenido se presume veraz e íntegro, de acuerdo con lo señalado en la Ley.

Es un instrumento protocolar dado que las matrices son guardados y conservados en un protocolo. Sobre estas características la doctrina señala que debe considerarse que la intervención notarial puede referirse solo a la comprobación de un hecho de la realidad material o fenomenológica (por ejemplo: el estado de una cosa), en cuyo caso el instrumento que lo contiene es típicamente un acta que narra o relata una circunstancia que es objeto de apreciación sensorial por el notario (Gonzales, 2015, p. 254).

A partir de lo indicado, podemos señalar que todos aquellos instrumentos que han sido registrados en el archivo cronológico, ordenado, numerado y foliado que posee y custodia el notario, serán instrumentos protocolares desde su incorporación. Para cierta parte de la doctrina, solamente estos instrumentos deben ser considerados instrumentos públicos. (Chico y Ramírez, 1972).

La importancia de los instrumentos públicos protocolares reside principalmente en su alta utilidad probatoria, lo cual deriva en la relevancia jurídica de su custodia y conservación. Estos documentos, creados y certificados por notarios públicos, poseen un valor probatorio significativo ante las autoridades judiciales y administrativas. Este valor probatorio es respaldado por la presunción iuris tantum, que significa que admiten prueba en contrario.

Dentro del contexto del Código Procesal Civil, específicamente el Artículo 245°, establece que los documentos emitidos por un notario gozan de la calidad de documentos de fecha cierta. Esto se debe a la propia naturaleza de estos documentos, los cuales son considerados como pruebas fehacientes y válidas en procesos judiciales. Esta disposición es especialmente relevante en la actualidad, dado el aumento de los problemas relacionados con documentos fraudulentos.

Por lo tanto, la certificación, conservación adecuada de los instrumentos públicos protocolares son esenciales para garantizar su eficacia probatoria y su capacidad de resistir desafíos legales. Esto asegura que puedan cumplir su función de manera efectiva en la protección de derechos y en la resolución de controversias legales.

La escritura pública se caracteriza por ser una herramienta formal y protocolaria que goza de varias particularidades: a) Se integra al registro oficial; b) Posee un carácter sumamente formal; c) Cuenta con la garantía de autenticidad; d) Constituye un medio de prueba ante terceros; e) Tiene carácter público; f) Tiene fuerza ejecutiva; g) Genera plenos efectos jurídicos; h) Puede ser inscrita; i) Su contenido se mantiene a través del tiempo; j) Posee el carácter de prueba fehaciente.

Asimismo, la Ley del Notariado, en su artículo 37°, define claramente los documentos que conforman el protocolo notarial. Este incluye de escrituras públicas, escrituras públicas unilaterales para la constitución de empresas, testamentos, entre otros, de esta manera, el protocolo notarial abarca un amplio espectro de actos jurídicos, dando fe pública de su validez y otorgándoles la seguridad jurídica que caracteriza a la labor notarial.

La escritura pública es un pilar fundamental en el campo notarial. Según el artículo 51° de la misma ley, define como aquel documento matriz que se incorpora al protocolo notarial, debidamente autorizado por el notario y esta contiene uno o más actos jurídicos.

Gonzales (2015) señala como definición legal que reúne tres características: a) instrumento típicamente notarial; b) carácter protocolar; c) los otorgantes expresan una declaración de voluntad, por la cual disponen de sus propios intereses con efecto jurídico. (p. 254)

En ese sentido, Gonzales (2015) sostiene que la escritura pública tiene una función constituyente de un nuevo acto jurídico que reafirma el consentimiento en forma pública con dotes de garantía y eficacia; donde el notario, previa labor consejera y previsor de sus consecuencias jurídicas en el ordenamiento jurídico, asume la autoría del documento ahora instrumentalizado, recogiendo con autenticidad las declaraciones de voluntad de los otorgantes que ante él se presentan.

El autor resalta una de las características principales del instrumento público, la fe pública o autenticidad que lo define. Esto significa que todo lo narrado por el notario sobre hechos y actos es verdadero, ya que él mismo ha presenciado y verificado personalmente lo que queda plasmado en el documento. En otras palabras, la fe pública es la percepción sensorial que el notario tiene de los acontecimientos y manifestaciones de las partes, y que luego plasma en el documento, otorgándole veracidad y autenticidad.

En tal sentido, el notario no es un mero espectador, su función se extiende, explorando la real intención de las partes, asesorándolos de tal forma que el documento exprese el propósito querido por las partes de la manera más acorde a la legalidad y al ordenamiento jurídico. En consecuencia, dicho instrumento expresa la doble actividad que realiza el notario, dar forma (asesorar y colaborar en la correcta expresión de la voluntad) y dar fe (certificar el hecho ocurrido). (Gonzales, 2016)

Sobre el mismo particular, establece Gattari (1997), que la función notarial es aquella que incita en los documentos emitidos por el Estado o por quienes este autorice para resguardar su veracidad y seguridad. Este concepto general puede ser aplicado a los instrumentos públicos de la norma civil.

En resumen, es un documento crucial en el ámbito legal. Está dividido en tres partes esenciales: En la introducción, se incluyen los datos de los contratantes que participan, como su identificación, fecha y lugar. El cuerpo del documento refleja la voluntad expresada por las partes en la minuta. Finalmente, en la conclusión, se informa claramente a los firmantes sobre el tipo de documento que están firmando y las implicaciones legales que conlleva. También se deja constancia que el documento fue leído, ratificado por los firmantes, incluyendo sus firmas y huellas digitales. Así, la escritura pública conecta dos aspectos importantes: el contenido legal del negocio, perteneciente al derecho sustantivo, y el documento notarial en sí. A pesar de las diferencias teóricas, ambos están entrelazados, ya que la escritura pública representa el acto legal mientras que lo constituye al mismo tiempo. Finalmente, este documento notarial es de gran relevancia ya que

articula los aspectos formales y de fondo de las transacciones y actos legales importantes.

### **2.2.3. LA FORMALIDAD DEL CONTRATO Y SU RELACIÓN CON LA SEGURIDAD JURÍDICA**

El contrato establecido en el Artículo 1351º; en nuestra legislación civil actual, el artículo antes señalado establece que un contrato es un acuerdo entre de dos o más partes destinados a regular, crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales. Atendiendo a esta definición, hay que destacar que el propósito del contrato es establecer una relación jurídica de carácter patrimonial.

Para ser válido un contrato se requiere, además, 1) agente capaz esto quiere decir con capacidad legal para actuar; 2) objeto física y jurídicamente posible (algo que realmente exista y que pueda ser objeto de una obligación jurídica); 3) fin lícito (debe ser legal); 4) Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. cómo, podemos apreciar el concepto de acto jurídico con el contrato se vincula bajo una relación de género-especie (art 140º).

La singularidad del contrato deriva del concurso de manifestaciones de voluntad entre las partes. El carácter de este es bilateral, así como patrimonial, ya que el acto versa sobre bienes o intereses que posean naturaleza económica, cuyo valor no dependerá de las partes. En síntesis, el contrato es un acto jurídico plurilateral y patrimonial. La falta de estos dos elementos determina la invalidez del contrato. (De La Puente, 2011)

El autor afirma que la obligación contractual tiene como objetivo proteger la seguridad jurídica razonable. Esto significa que la relación jurídica establecida por el contrato solo puede ser modificada por causas que el sistema legal considere justificadas. En resumen, el propósito de la obligación contractual es garantizar que los términos del contrato se cumplan, a menos que existan razones legítimas para modificarlos.

La formalidad de los contratos se relaciona con la seguridad jurídica, ya que, al exigir determinadas condiciones de forma, como la escritura pública, se aseguran los efectos del contrato entre las partes y frente a terceros, especialmente en caso de controversias o

conurrencia de derechos. La definición de contrato en el artículo 1351 es una herramienta valiosa para comprender la dinámica y lógica de las relaciones patrimoniales en el derecho civil, sentando las bases para el orden y la seguridad jurídica en las transacciones económicas y legales.

#### **2.2.4. SEGURIDAD JURÍDICA**

La seguridad jurídica en la compraventa de inmuebles es fundamental para garantizar que las transacciones se realicen de manera justa, transparente y protegida. Cárdenas (2010), señala que se traduce en la certeza que tienen los miembros de una comunidad de que el sistema legal amparará eficazmente sus derechos. Esto les permite prever con cierto grado de predictibilidad la resolución de sus conflictos de intereses o incertidumbres legales.

En otras palabras, representa una garantía para todo ciudadano. Es un valor esencial que permea todo nuestro ordenamiento jurídico, otorgando a la sociedad tranquilidad y confianza en su que hacer diario. De este modo, es un pilar fundamental en las transacciones inmobiliarias, al brindar a las partes la certeza de que sus derechos serán salvaguardados de manera eficaz por el sistema legal.

El autor Atienza (2008), señala que este concepto se refiere a la capacidad del ordenamiento jurídico para hacer previsibles y seguros los valores de libertad e igualdad. En otras palabras, se trata de la búsqueda de protección frente a diversos riesgos, lo que genera un estado de tranquilidad y confianza entre las personas. Pero la seguridad jurídica va más allá. Implica también la estabilidad del orden jurídico del Estado, asegurando la protección de los derechos de los ciudadanos a través de las normas. Jaramillo (2014) amplía este concepto, señalando que la seguridad jurídica tiene tres dimensiones: la certeza en la actuación del Estado y de los ciudadanos, la certeza y estabilidad del derecho en sí mismo, y la seguridad que emana del derecho, originada en normas debidamente establecidas, y que brinda seguridad respecto a determinados bienes jurídicos protegidos.

En resumen, la seguridad jurídica es un elemento esencial para garantizar la confianza de la ciudadanía en el sistema legal, permitiéndoles anticipar con certeza las consecuencias de sus actos y

las decisiones de las autoridades. Es un pilar fundamental para el desarrollo y la convivencia armónica en una sociedad.

### **2.2.5. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN LEGAL DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL PERÚ**

El Código Civil regula la compraventa como un contrato consensual, que se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades entre las partes, sin necesidad de formalidades adicionales.

Tal como lo define el artículo 1529, la compraventa implica que, por un lado, el vendedor tiene la obligación de transferir la propiedad de un bien al adquirente, y por el otro, este último debe pagar el precio acordado por dicho bien. Así, la compraventa involucra dos elementos centrales: el bien objeto de la transacción y el precio que se debe cancelar. Si bien este contrato genera un vínculo obligacional entre las partes, es relevante tener en cuenta que no conlleva el establecimiento de un derecho real sobre el bien transferido. Precisamente, este último aspecto constituye el eje principal de esta tesis.

En este orden de ideas, La Puente y Lavalle citado por Castillo (2003) señala que: Los contratos se clasifican en consensuales, formales y reales, según se celebren por el mero consentimiento, se requiera de una formalidad especial o se necesite la entrega de un bien. (p.14)

Asimismo, Castillo (2003) sostiene que “la compraventa es un contrato eminentemente consensual ya que es celebrada con el solo consentimiento de las partes, y toda formalidad que se desee seguir será porque las partes decidan imponérsela, pero no porque la ley lo exija”. (p.14)

Además, la compraventa es la figura fundamental para adquirir la propiedad dentro de los contratos translativos de dominio. (Rojina Villegas, 2001, p. 48)

Según la doctrina, la compraventa es un título insuficiente para que el comprador se convierta en propietario, ya que no requiere de formalidades específicas para su celebración. Esto significa que puede llevarse a cabo de manera oral, documento privado o una escritura pública, según lo convenido por las partes. Este sistema genera cierta

inseguridad jurídica para el comprador, lo cual constituye el eje central de la presente investigación. Surge así la necesidad de encontrar un mecanismo válido que permita al comprador adquirir y salvaguardar efectivamente su derecho de propiedad. En resumen, la falta de requisitos formales en la compraventa puede derivar en problemas de certeza legal para el adquirente, lo que hace imperativo explorar alternativas que brinden mayor seguridad en el proceso de transferencia de la propiedad. La investigación se enfoca en analizar esta problemática y proponer soluciones que fortalezcan los derechos del comprador.

Son características de los contratos de compraventa: El contrato de compraventa presenta características distintivas que lo definen como una figura jurídica única. En primer lugar, es un contrato típico, es decir, se encuentra regulado detalladamente en el Código Civil, convirtiéndolo en un contrato nominado con un marco legal establecido. Además, se trata de un contrato principal, con autonomía y existencia propia, sin depender de otros acuerdos. Sus prestaciones son recíprocas, generando obligaciones correlativas para ambas partes. Por otro lado, el contrato es oneroso, implicando un sacrificio patrimonial y un desplazamiento económico significativo para los intervinientes, quienes se enriquecen y empobrecen de forma correlativa. Asimismo, se considera un contrato conmutativo, ya que las partes conocen con antelación las ventajas y desventajas que obtendrán mutuamente del acuerdo. Otra característica destacada es su naturaleza consensual y la libertad de forma. Es decir, se perfecciona con el simple consentimiento de las partes, sin requerir una formalidad específica. Finalmente, el contrato de compraventa se distingue por la libre negociación de sus términos, donde las partes, en igualdad de condiciones, acuerdan de mutuo acuerdo los aspectos fundamentales de la transacción. Esto le otorga un carácter bilateral, ya que genera obligaciones recíprocas entre el vendedor, que debe entregar el bien, y el comprador, que debe pagar el precio acordado.

#### Elementos del Contrato

- **Los sujetos:** Son las personas que tienen obligaciones y derechos mutuos.

- **El objeto:** La transferencia de cosas o bienes. Estos bienes pueden ser tangibles (corporales) o intangibles (incorporales).
- **La transferencia de la propiedad del bien:** Es uno de los compromisos centrales del contrato. En el acuerdo, es importante especificar claramente el momento en que se llevará a cabo la entrega del bien. Además, se deben detallar todas las obligaciones adicionales que las partes deban cumplir.
- **El precio:** Elementos fundamental de un contrato, junto con la transferencia del bien. Este monto debe quedar establecido de manera clara y obligatoria en el contrato.

#### **2.2.6. EL PERFECCIONAMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES**

Habiendo comprendido el contrato es un acto jurídico patrimonial en la sección anterior seguidamente, exploraremos cómo se perfecciona y forma un contrato. (art. 1352°).

De esta definición se deducen claramente las notas que, dentro de nuestro sistema jurídico-civil, configuran este tipo contractual. La compraventa es un contrato de carácter consensual, en el sentido de que se perfecciona por el mero consentimiento y productor de obligaciones (Diez, 1997).

Para perfeccionar un contrato, se requieren dos elementos clave: la oferta y la aceptación. La oferta es una declaración de voluntad hecha por una persona a otra u otras, proponiendo la celebración de un contrato determinado. Para que la oferta sea válida, debe incluir todos los elementos necesarios para que el contrato se pueda concretar. Es decir, la oferta debe contener todos los detalles y condiciones que permitan a la otra parte tomar una decisión informada y dar su aceptación.

Según De La Puente (2002), la oferta debe cumplir con los siguientes requisitos: 1. Ser completa: la oferta debe incluir todas las estipulaciones y condiciones del contrato, de modo que el destinatario pueda aceptarla de forma sencilla y sin ambigüedades. Si la oferta está completa, el destinatario tendrá la voluntad de concretar el contrato. 2.

Contener la intención de contratar: la oferta debe sintetizar claramente la intención del oferente de querer celebrar el contrato. 3. Ser conocida por el destinatario: este requisito es importante, ya que, de no llegar la oferta al conocimiento del destinatario, se trataría de una simple policitud. Es importante señalar que, si la oferta no llega al conocimiento del destinatario, puede ser válida si este cuenta con un representante pasivo. Cuando se conoce al oferente, el proceso de contratación se simplifica significativamente. Al identificar al oferente, el comprador puede precisar con mayor claridad la aceptación de la oferta. Esto facilita la formalización del contrato, al poder ambas partes tener una mejor comprensión de quién está involucrado en la transacción. De esta manera, el hecho de que el oferente se identifique desde un inicio contribuye a que el proceso contractual se desarrolle de una forma mucho más sencilla y fluida.

En resumen, la identificación del oferente es un factor clave que agiliza y optimiza la celebración del contrato.

La aceptación: Una pieza clave en la formación de contratos. Cuando alguien recibe una oferta, su decisión de aceptarla es fundamental para que se concrete un contrato. Esta aceptación debe cumplir con ciertos requisitos para ser válida:

Congruencia con la oferta: La aceptación debe ajustarse por completo con los términos de la oferta original. El aceptante debe expresar claramente su conformidad con todo lo propuesto, ya que los efectos legales se generan desde el momento de la aceptación.

Oportunidad: La aceptación debe realizarse en tanto la oferta siga vigente, es decir, dentro de los plazos establecidos por el oferente. Si la persona acepta fuera de ese periodo, lamentablemente habrá perdido su oportunidad de celebrar el contrato.

Dirigida al oferente: La aceptación se formula directamente ante la persona que realizó la oferta, no puede ser enviada a un tercero. Solo tiene validez si llega a conocimiento del oferente original.

Intención de contratar: Dado que esta aceptación suele producirse de manera tácita, sin manifestación expresa, el intérprete debe valerse

de presunciones y señales para determinar que efectivamente hubo una voluntad de celebrar el contrato.

En resumen, la aceptación es un paso clave para la formación de un contrato válido. Debe respetar ciertos requisitos formales para que produzca los efectos jurídicos deseados entre las partes. Solo así se conformará el acuerdo de voluntades que dará vida al negocio jurídico. La aceptación de una oferta contractual es un acto intencional y deliberado del aceptante. Dado que en muchos casos la aceptación se produce de manera tácita, sin una declaración expresa, es necesario recurrir a suposiciones e indicios para determinar si efectivamente hubo una intención de contratar por parte del aceptante.

En qué Momento se Considera Transferida la Propiedad sobre el Inmueble: En el país, el sistema consensual o espiritualista es el que predomina. Este enfoque establece que el mero consentimiento de las partes involucradas es suficiente para que el comprador se convierta en propietario. De esta forma, se manifiesta en su máxima expresión la autonomía de la voluntad, también conocida como autonomía privada.

Esta autonomía le otorga al adquirente la posibilidad de autorregularse, es decir, de crear sus propias normas de conducta privada. Así, el individuo puede ejercer sus facultades y conformar relaciones jurídicas, únicamente por su propia decisión, sin necesidad de intervención externa. Todo esto se sustenta en la idea del negocio jurídico, tal como se establece en el artículo 949 del Código Civil peruano.

En resumen, el sistema consensual o espiritualista vigente en Perú destaca por otorgar un rol protagónico a la voluntad de las partes, permitiéndoles configurar sus relaciones jurídicas de manera autónoma y sin mayores formalidades.

Asimismo, Torres (1991) señala que el art. 1529° del C.C. consagra el régimen del título y el modo en referencia a manera de la transferencia de propiedad inmueble. Entonces, la compraventa, tanto mobiliaria como inmobiliaria, no es traslativa sino obligatoria (no opera como consecuencia directa del contrato, sino como consecuencia de la entrega del bien realizado en cumplimiento de un título válido). En este

marco, para la constitución de la compraventa es necesario, a su vez, la celebración de la compraventa, esto quiere decir que la transferencia inmobiliaria se consigue con la sola celebración de dicho contrato. Asimismo, el autor sostiene que la compraventa no es un contrato traslativo sino obligatorio, el contrato genera la obligación de transferir la propiedad, obligación que nace del contrato y que no debe confundirse con él, obligación que la ley da por ejecutada (p. 163).

Además, Torres (1991), algunos contratos determinados para la transferencia de propiedad requieren de una actividad concreta (modo), que sería la entrega en el caso del contrato de compraventa. En el régimen consensualista, no hay título y modo que se confundan porque en él no es necesario que se den dos actos para que opere la transferencia de propiedad, como ocurre en el régimen del título y el modo; la propiedad se transfiere mediante un solo acto: el acuerdo de voluntades.

Un sistema basado únicamente en el consenso de las partes puede reducir los costos de transacción, ya que no requiere la intervención de un notario, ni inscripciones o registros formales. Esto hace que sea más económico celebrar contratos. Sin embargo, este enfoque también presenta un grave inconveniente: el riesgo de la doble venta. En esta situación, el potencial adquirente (comprador) se encuentra en una posición desventajosa, pues le resulta difícil determinar con certeza quién es el legítimo propietario de un bien y cuáles son las cargas que pesan sobre él bien.

### **2.2.7. LA FUNCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS**

Luego de obtener la Escritura Pública; es fundamental llevar este documento a la SUNARP, para realizar la inscripción de la propiedad. Este paso es crucial, ya que permite obtener la publicidad y legalidad establecidas en los artículos 2011 y 2012 de nuestro ordenamiento Civil.

La inscripción es un proceso mediante el cual se formaliza el registro de un título, como una escritura de compraventa, hipoteca, o cualquier otro acto jurídico relacionado con bienes inmuebles.

En otras palabras, la inscripción en los Registros Públicos es fundamental para dar validez legal a la transferencia de la propiedad y garantizar los derechos del nuevo propietario. Este proceso proporciona seguridad jurídica y transparencia a la transacción, evitando conflictos futuros y fortaleciendo la confianza en el sistema inmobiliario.

Así, tenemos que Salvat (1932) señala que

El concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiriera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones. (p. 391).

Reafirmando los conceptos descritos, Cabanellas (1981), precisa que, es la acción de inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles/Asiento de inscripción [...]. En Derecho Inmobiliario, [inscripción es] anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma. (p. 431).

El proceso de inscripción registral consta de una calificación minuciosa realizada por el registrador, quien verifica la legalidad de los documentos, la capacidad de las partes involucradas, la validez del acto que se desea inscribir. El registrador también evalúa si el derecho real a inscribir es compatible con los antecedentes registrales, la legalidad del acto a inscribir y la competencia y capacidad del funcionario que autorizó el instrumento.

Legalidad: El rol fundamental del Registrador Público es calificar la legalidad de los documentos que presentan para su inscripción. Esta función está delimitada en el artículo 2011° del libro IX registros públicos del código civil. El Registrador debe examinar minuciosamente el documento, verificando la capacidad legal de los otorgantes, la validez del acto y el cumplimiento de las formalidades del derecho registral.

Es importante tener en cuenta que los lineamientos que rigen la función calificadora del Registrador no se circunscriben únicamente a la normativa registral, sino que pueden encontrarse diseminados en

diversas áreas del ordenamiento jurídico, como el Código Civil peruano. Una visión integral del marco legal es esencial para comprender cabalmente este crucial rol del Registrador Público.

El proceso de inscripción registral es una secuencia fascinante que involucra varias etapas clave. Todo comienza con la presentación del documento a registrar, seguido de un minucioso proceso de calificación. Esta etapa es quizás la más crucial, pues es aquí donde los expertos del Registro, analizan a fondo los documentos para determinar si cumplen con la legalidad del ordenamiento jurídico. Es en este momento decisivo cuando se define si el acto o derecho finalmente se incorporará o no al Registro.

Algunos consideran que este procedimiento es una especificación procesal del principio constitucional de petición. Sea como fuere, lo cierto es que la calificación es la fase medular de este viaje registral, donde se pone a prueba la legalidad de las transacciones y se garantiza la protección del sistema. Este proceso registral es, sin duda, un fascinante engranaje jurídico que vela por la seguridad y transparencia de los derechos inscritos. Cada una de sus etapas, desde la presentación inicial hasta la calificación final, desempeña un papel vital en este delicado mecanismo.

Publicidad: Este principio permite que cualquier persona pueda acceder a la información de los registros públicos, independientemente de si tiene un interés legítimo o no, o si es un tercero registral. Esto implica una presunción *iure et de iure*, esto quiere decir, una presunción legal que no admite prueba en contrario.

Según el autor Ortiz Pasco, esta presunción se deduce del numeral II del Título Preliminar, así como de los artículos 127 y 128 del TÚO del Reglamento General de Registros Públicos. Esto significa que la ley considera que todos los ciudadanos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones registrales, ya que tienen la posibilidad de acceder a dicha información. (Ortiz Pasco, pp. 48-49).

La importancia de los registros públicos radica en que contribuyen a generar certeza sobre la propiedad, al hacer públicas y cognoscibles las distintas situaciones jurídicas. Esto beneficia tanto a las partes

involucradas en una relación como a terceros que puedan verse afectados por dichas situaciones. El sistema de registro público en nuestro país es fundamental para la organización y el desarrollo económico. Proporciona seguridad y transparencia en las transacciones de bienes, el mercado inmobiliario, las actividades comerciales y los actos jurídicos que pueden inscribirse.

En resumen, el principio de publicidad establecido en el Artículo 2012, se presume que toda persona conoce el contenido de las inscripciones realizadas en el registro público. Esta presunción legal facilita las operaciones y brinda certeza a quienes participan en ellas, pues pueden confiar en la información registrada.

### **2.2.8. LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD**

Es un derecho fundamental que el Estado debe proteger de manera rigurosa. Nadie puede ser despojado de su propiedad sin que medie una sentencia judicial basada en la ley. Este principio está dirigido principalmente a limitar las acciones del Estado, quien no puede violar los derechos de propiedad de los ciudadanos.

La propiedad ha sido históricamente considerada uno de los derechos más valiosos dentro del sistema constitucional, tanto a nivel nacional como internacional. Esto se debe a que la protección de la propiedad privada es esencial para el desarrollo y el bienestar de la sociedad. Cuando los derechos de propiedad se vulneran de manera reiterada, la función social de la propiedad se ve distorsionada. Esto impide que los bienes escasos se asignen a sus usos más eficientes, lo cual termina perjudicando a toda la colectividad.

Por lo tanto, es imperativo que la propiedad, en tanto derecho fundamental, esté resguardada a través de mecanismos legales adecuados y eficaces. Sólo así se podrá garantizar el libre ejercicio de este derecho y promover el desarrollo económico y social de la comunidad.

El derecho de propiedad es una piedra angular en nuestra sociedad, con una importancia fundamental para el funcionamiento de nuestro sistema político y económico. La Constitución lo respalda firmemente en su artículo 70, estableciendo que todos tenemos este

derecho protegido. Además, en la sección dedicada al régimen económico, la Constitución desarrolla aún más este concepto, definiéndolo como un derecho garantizado por el Estado y como la base de la estructura económica nacional. Incluso señala que la propiedad es inviolable y que el Estado se encarga de resguardarla, siempre y cuando se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Por su parte, el Código Civil en su artículo 923 establece que la propiedad confiere el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Queda claro, entonces, que ni el Estado ni los particulares pueden privar o restringir este derecho de manera arbitraria, sino solo dentro de los límites razonables establecidos por la ley.

### **2.2.9. FRAUDES RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD**

Mejorada (2020) define el fraude inmobiliario como una forma de estafa, donde el contrato de compraventa carece de validez legal y no existe la seguridad jurídica que debería proporcionar el Estado a través de sus organismos reguladores.

Esta falta de protección legal deja a los compradores desprotegidos ante este tipo de actos fraudulentos. Cuando el vendedor celebra el contrato de compraventa a sabiendas de que no puede cumplir con la transferencia de la propiedad, estamos ante un caso de fraude inmobiliario. En estos casos, la única intención del vendedor es aprovecharse de la buena fe y confianza del comprador, causándole un perjuicio económico.

La conclusión que se puede extraer es que, si se ofreciera una mayor seguridad jurídica, se reduciría significativamente el número de casos de fraude inmobiliario y, por lo tanto, el riesgo de que los compradores sean despojados de sus propiedades por estos actos ilegales.

En el mercado inmobiliario, lamentablemente, existen vendedores que recurren a prácticas engañosas. Algunos de ellos ofrecen futuros proyectos de construcción que saben que no se llevarán a cabo. Otros falsifican los títulos de propiedad para vender bienes que no les pertenecen. Incluso hay quienes se hacen pasar por los verdaderos propietarios para estafar a los compradores. Estas tácticas deshonestas

no solo perjudican a los compradores, sino que también dañan la integridad de todo el sector inmobiliario. Es importante que los compradores estén alertas y exijan la máxima transparencia y veracidad en todas las transacciones. Solo así podremos promover un mercado más justo y confiable para todos.

El fraude inmobiliario es una problemática cada vez más preocupante en nuestro país. Según Pasco (2018), se trata del engaño intencional cuyo fin es privar a una persona de su legítimo derecho de propiedad. Lamentablemente, las mafias criminales bien organizadas han encontrado en este tipo de actividades ilícitas una fuente de grandes ganancias.

Estas organizaciones delictivas suelen recurrir a tácticas como la suplantación de identidad y la falsificación de documentos para apropiarse ilegalmente de terrenos y edificaciones, despojando a los verdaderos propietarios.

Esta situación, que va en aumento, refleja la urgente necesidad de implementar medidas más efectivas para combatir este tipo de delitos que atentan contra el derecho a la propiedad. El fraude inmobiliario no solo despoja a las víctimas de sus bienes, sino que también socava la confianza en el sistema y genera inestabilidad en el mercado. Es fundamental que las autoridades correspondientes tomen acciones contundentes para frenar estas actividades delictivas y proteger los derechos de los ciudadanos.

Según Pozo (2015), el fraude inmobiliario se lleva a cabo mediante el uso de títulos falsos o engañosos, con el objetivo de apropiarse ilegalmente de bienes inmuebles y obtener ganancias ilícitas a través de su venta. Sin embargo, no se consideraría fraude cuando no existe una intención maliciosa, sino más bien un error o una situación no prevista.

Gonzales (2010), define el fraude inmobiliario como la suplantación de identidad y despojo ilegal de la propiedad de bienes raíces. A menudo, estas acciones ilegales se llevan a cabo con la complicidad de funcionarios públicos corruptos o aprovechando las debilidades del sistema de registro de la propiedad.

En esencia, el fraude inmobiliario tiene dos componentes clave: el aumento de demandas judiciales a nivel social y la falta de protección y reparación legal para el tercer adquirente de buena fe. Para hacer frente a este problema, se han implementado diversos mecanismos de prevención que involucran a distintas instituciones del Estado peruano. El Congreso ha aprobado leyes, el Poder Ejecutivo ha emitido normas reglamentarias, la Sunarp ha dictado resoluciones y directivas, y se han establecido regulaciones para la actividad notarial. Estos esfuerzos buscan fortalecer los controles y salvaguardas en torno a las transacciones inmobiliarias, con el fin de proteger a los propietarios legítimos y evitar que se abuse de un sistema registral vulnerable.

#### **2.2.10. MARCO LEGAL**

- **Artículo 2°** de la constitución política de Perú establece que son Derechos fundamentales de toda persona; numeral 16. A la propiedad y herencia”.
- **Artículo 70°** El derecho de propiedad es inviolable y el Estado lo garantiza. Se ejerciéndose 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 justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.
- **Artículo 51°** que contiene la definición de escritura pública “documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario y que contiene uno o más actos jurídicos”. (Ley del Notariado)
- **Artículo 1529°** Compraventa, Es un contrato en el que una parte, el vendedor, se compromete a transferir la propiedad de un bien al comprador, mientras que este último se obliga a pagar un precio en dinero por dicho bien. Es, por tanto, un contrato de carácter obligacional, pues únicamente describe las obligaciones que deben cumplir tanto el comprador como el vendedor para lograr los efectos deseados por ambos.
- **El Artículo 2008°** De los Registros Públicos establece las Clases de Registro y estos son: Registro de la propiedad inmueble, Registro de personas jurídicas, Registro de mandatos y poderes, Registro personal, Registro de testamentos, Registro de sucesiones intestadas, Registro

de bienes muebles. La inscripción de nuestros derechos en estos registros públicos nos otorga una importante ventaja: la seguridad jurídica. Esto significa que nuestro derecho de propiedad quedará debidamente establecido y podrá prevalecer frente a terceros. Cualquiera podrá consultar estos registros y conocer con certeza quién es el legítimo propietario.

- **Artículo 144°** Forma ad probationem "Cuando la ley exige una forma específica pero no establece la nulidad por su incumplimiento, dicha forma constituye únicamente un medio de prueba de la existencia del acto jurídico." Por otro lado, la forma ad solemnitatem se refiere a la formalidad establecida por la ley como indispensable para la perfección y conclusión del acto. Es en torno a la importancia de la escritura pública como formalidad ad solemnitatem para el contrato de compraventa de bienes inmuebles, y al alcance de la protección registral mediante su inscripción, que gira la presente investigación. Partiendo de los problemas previamente identificados, este estudio pretende resaltar la relevancia de cumplir con los requisitos formales a fin de asegurar la validez y efectos del negocio jurídico.

### 2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES

- **Aceptación de la oferta.** Es una declaración de voluntad. El destinatario de la oferta la emite y la dirige al oferente. Con esta declaración, el destinatario le comunica al oferente que está conforme con los términos de la oferta.
- **Bienes.** Se refieren a una cosa, ya sea tangible o intangible, útil para las personas y satisfacer sus deseos o necesidades, ya sean individuales o colectivas. Además, los bienes también pueden contribuir al bienestar de las personas.
- **Bienes inmuebles.** Es aquello que no se pueden mover de un lugar a otro. Estas propiedades, como casas, edificios, minas y terrenos, se distinguen por estar firmemente asentadas en un lugar específico, sin poder desplazarse de su ubicación natural.
- **Celebración del contrato.** La formalización del acuerdo es el momento en el que se manifiesta el consentimiento mutuo entre las partes involucradas, ya sean personas físicas o jurídicas. En este

momento, cada una de las partes se obliga a realizar una acción o a entregar algo, a cambio de recibir la contraprestación acordada.

- **Comprador.** Es la persona que compra o adquiere de un vendedor un bien.
- **Contrato.** Es un acuerdo mutuo, a menudo por escrito, en el que dos o más personas se comprometen a cumplir con ciertos términos y condiciones establecidos. Es un compromiso recíproco donde todas las partes involucradas acuerdan respetar los acuerdos establecidos.
- **Contrato de compraventa.** Acuerdo de venta. Mediante este acto, el vendedor traspasa la propiedad de un bien al comprador a cambio de un pago.
- **Consentimiento.** Acción de aprobar algo por parte de una persona.
- **Forma.** Modo en que las partes manifiestan su voluntad de celebrar el contrato.
- **Formalidad.** Requisito establecido para la ejecución de ciertos actos públicos.
- **Formalidad a probationem.** Necesidad de seguir ciertos formalismos en los actos legales con el fin de poder demostrarlos posteriormente.
- **Formalidad ad solemnitatem.** La solemnidad legal es un requisito fundamental para la validez del acto jurídico, no solo para su comprobación. Esta formalidad establecida por la ley es crucial para garantizar la legitimidad y eficacia de las acciones legales.
- **Fraude.** Implica un acto deshonesto con la finalidad de obtener una ventaja económica, dejando a otro individuo en una posición desfavorecida. Es un engaño deliberado que trae consigo consecuencias negativas para quienes se ven envueltos en él.
- **Función notarial.** La labor del notario radica en dar validez formal a diversos actos y convenios. Su función es autenticar, otorgar legalidad, redactar, preservar y reproducir dichos documentos, confiriendo así el carácter de instrumento público a través de su testimonio fehaciente.
- **Escritura Pública.** Un documento notarial es una prueba oficial validada por un notario público. Allí se registran hechos o derechos que las partes involucradas acuerdan y autorizan con sus firmas. El notario

garantiza la legalidad del contenido e incorporándole al protocolo notarial.

- **Ejecución contractual.** Esta etapa comienza después de que se firma el contrato o se emite la orden de compra o servicio (en caso de que no se firme un contrato) y termina cuando se acepta el bien o servicio y se le paga al contratista, o cuando se aprueba la liquidación del acuerdo.
- **Inscripción registral.** Constancia o asiento en el registro es una forma de proporcionar protección legal específica al propietario inscrito. Esto se logra a través de la publicidad que brinda el Registro de la Propiedad, es decir, la divulgación de información sobre la propiedad y su titular.
- **Iter contractual.** Proceso de realización de un contrato que comprende diversas fases: negociación, celebración y ejecución del contrato.
- **Manifestación de voluntad.** Es una forma de expresar y dar a conocer públicamente lo que se quiere lograr a través de una acción determinada. Esto puede hacerse de manera explícita o implícita, pero, en cualquier caso, busca comunicar a los demás el propósito detrás de dicha acción.
- **Negocio jurídico.** Es una acción o conjunto de acciones realizadas por una o más personas con la intención de producir efectos legales. Estas acciones se enfocan en la gestión de intereses personales, familiares o relacionados con el patrimonio, y son reconocidas por el sistema legal como fundamento para generar consecuencias jurídicas.
- **Negociación contractual.** En el derecho, se considera como la construcción del contrato, el cual debe incluir las declaraciones de voluntad de ambas partes, por lo que se considera que deben estipularse tanto las voluntades expresas como tácitas.
- **Notario público.** Un experto jurídico autorizado para dar validez legal a las actividades y acuerdos que las personas realizan ante él. Su función es dar fe y legalidad de los actos que ante el celebran.
- **Obligación.** Responsabilidad legal. Una relación jurídica en la cual una persona (deudor) está obligada legalmente a realizar una acción en beneficio de otra persona (acreedor).

- **Oferta.** Es una invitación al público a adquirir bienes o servicios de calidad comparable a los habituales, pero a precios más accesibles de lo usual en el establecimiento. Es una oportunidad para obtener productos y servicios de manera más económica sin sacrificar la calidad.
- **Posesión.** Derecho, poder de *facto* que se ejerce sobre un bien.
- **Precio.** Contraprestación por la transferencia de un bien.
- **Prevención de delitos.** Medidas y estrategias buscan crear un entorno más seguro y reducir la incidencia de delitos, protegiendo tanto a las personas como a la sociedad en su conjunto.
- **Propiedad.** Derecho de una persona de poseer una cosa (objeto) y poder disponer del dentro de los límites legales establecidos.
- **Protección de la propiedad.** Garantía, preservación de la propiedad y de la injerencia de tercero.
- **Publicidad registral.** Principio que permite que lo contenido en registros sea conocido por terceros.
- **Registros Públicos.** Son una entidad autónoma y descentralizada que pertenece al Sector Justicia. Como organismo rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, tiene la responsabilidad de establecer políticas y normas técnicas para los diferentes registros que lo conforman. Además, planifica, organiza, dirige, coordina y supervisa el proceso de inscripción y publicidad de los actos y contratos que se registran en el Sistema.
- **Seguridad jurídica.** Principio fundamental del derecho, ampliamente aceptado, que se sustenta en la certeza y previsibilidad del ordenamiento jurídico. Esto implica que las normas sean públicas y se apliquen de manera coherente y uniforme.
- **Vendedor.** Sujeto a quien tiene encomendada la venta o transferencia de un bien a cambio de un precio.

## 2.4. HIPÓTESIS

### 2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL

- Las razones que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles arequipa-2023 son: legalidad y brindar seguridad jurídica.

## 2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

- Las razones que se refieren a la protección de la propiedad que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa -2023, es: facilitar el acceso a SUNARP para su debida inscripción.
- Las razones que se refieren a la prevención de delitos que justifican incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa -2023, son: fraude inmobiliario, la doble venta delito de estelionato.

## 2.5. VARIABLES

### 2.5.1. VARIABLE DEPENDIENTE

Contrato de compraventa de bienes inmuebles

### 2.5.2. VARIABLE INDEPENDIENTE

Razones de incorporación de la escritura pública

## 2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Tabla 1

*Operacionalización de variables.*

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles	Sin Formalidad	No previene de delitos Es débil frente a terceros (menos efectiva)
	Protección de la propiedad	No protege la propiedad No es oponible
Razones de Incorporación de Escritura Pública	Escritura Publica	Facilidad para registrar la propiedad
		Protección de la propiedad Se puede oponerse a terceros (más efectiva)

---

	Estafa
	Lavado de activos
Prevención frente a delitos	Falsedad documental
	Fraude procesal

---

## CAPÍTULO III

### METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

#### 3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Este estudio se considera una investigación aplicada, por su finalidad, ya que, como menciona Salinas, citado por Arias (2020), de que esta investigación llega a conclusiones específicas y logra proponer una posible respuesta o resolución mediante el uso de la base teórica (p. 43).

Se analiza la situación actual de los contratos privados de compraventa y se busca resolver los problemas relacionados con su formalidad, con el fin de proteger el derecho de propiedad y evitar o prevenir la comisión de delitos.

##### 3.1.1. ENFOQUE

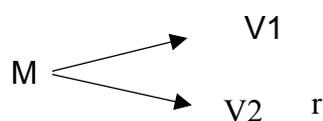
Posee un enfoque netamente cuantitativo, ya que se probará mediante instrumentos que codificarán, posteriormente, la relación entre las variables objeto de estudio. Del mismo modo, con un diseño de investigación no experimental, ya que no se manipularán las variables. Establece Arias (2020) sobre los estudios no experimentales: En este diseño no hay estímulos o condiciones experimentales a las que se sometan las variables de estudio, los sujetos son estudiados en su contexto natural sin alterar ninguna situación, así mismo, no se manipulan las variables de estudio (p. 50).

##### 3.1.2. ALCANCE O NIVEL

Es descriptivo, expone una realidad, pero, además, establece las causas o razones que justifican la necesidad de regular la incorporación de la escritura pública en los contratos de compraventa de los bienes inmuebles. Hernández-Sampieri y Mendoza señalan (2018) que estos estudios tienen como principal función definir las propiedades de cualquier fenómeno, se recolectan datos de la variable de estudio y se miden.

##### 3.1.3. DISEÑO

El diseño no experimental, estudio transversal y un nivel correlacional.



Donde:  
M = muestra  
V1 = contrato de compraventa de inmuebles  
V2 = razones de incorporación de exigencia de escritura pública  
R = explicativa

## **3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA**

### **3.2.1. POBLACIÓN**

El universo poblacional estará conformado por 14.500 (catorce mil quinientos) abogados habilitados del colegio de abogados de Arequipa; según datos proporcionados por el departamento de bienestar social. (Datos obtenidos setiembre 2023).

### **3.2.2. MUESTRA**

Para determinar el tamaño muestral para una población, se aplicó la fórmula propuesta de Larry y Murray, la misma que a continuación se detalla:

$$n = \frac{Z^2 \cdot \sigma^2 \cdot N}{e^2 (N - 1) + Z^2 \sigma^2}$$

Donde:

n: tamaño de muestra

z: nivel de confianza deseado

p: proporción de población con características deseadas

q: proporción de población sin característica deseada

e: nivel de error dispuesto a cometer

N: Tamaño de población

Considerando un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 5%, se logró obtener los siguientes resultados:

$$n = \frac{(1.96)^2 * 0.5^2 * 14500}{(0.5)^2 * (14500 - 1) + (1.96)^2 * (0.5)^2}$$
$$n = 374$$

## **3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

Técnica: encuesta virtual;

Instrumento: cuestionario virtual conformado por preguntas cerradas.

## **3.4. TÉCNICAS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS**

La técnica utilizada fue la encuesta.

### **3.5. TÉCNICAS PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS**

Se utilizaron medidas estadísticas descriptivas que se organizaron en tablas y gráficos, lo que permitió una descripción e interpretación adecuada de los resultados. Además, se aplicó la prueba estadística de correlación de Pearson para comprobar las hipótesis planteadas.

Se contrató el servicio especializado de un estadista, el cual se encargó de usar el programa estadístico SPSS en su versión número 25, con el fin de garantizar la objetividad de los análisis presentados y dar asesoría a la autora de las formas en que se realizaron las correlaciones.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

**Tabla 2**

*Confiabilidad del instrumento*

Alfa de Cronbach	N de elementos
0.860	10

Como se observa en la Tabla 2, la confiabilidad del instrumento arrojó como resultado el programa estadístico SPSS 0.860, lo cual, en la escala propuesta por Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), es elevada, por lo cual el constructo es aplicable en sus 8 elementos.

#### 4.1.1. PRUEBA DE NORMALIDAD

**Tabla 3**

*Prueba de normalidad*

Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>		
Estadístico	gl	Sig.
0,170	374	,000

Dado que la población evaluada supera los 50 casos (encuestados), la prueba que corresponde utilizar es la Kolmogórov-Smirnov. Del mismo modo, se puede observar que, con una significancia de  $P > 0.05$ , se obtiene como resultado 0.170, por lo cual  $p > 0.05$ , por ende, la población tiene distribución normal y se aplicará la correlación de Pearson como prueba paramétrica para las correlaciones.

#### 4.1.2. PROCESAMIENTO DE DATOS ESTADÍSTICAS DESCRIPTIVAS

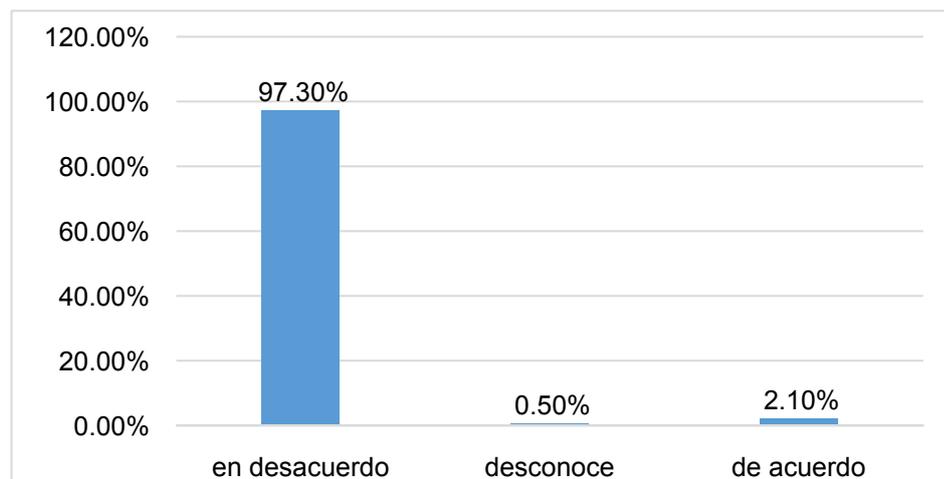
Tabla 4

*Sistema de transferencia de propiedad*

¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble que rige nuestro Código Civil?		
	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	363	97,3
Desconoce	3	0,5
De acuerdo	8	2,1
Total	374	100,0

Figura 1

*Sistema de transferencia de propiedad.*



Interpretación, Según la encuesta realizada, puede observar en cuanto a la pregunta sobre si se está de acuerdo sobre el Sistema de transferencia de la propiedad inmueble, el cual rige, se pudo determinar que el 97.3% de los encuestados están en desacuerdo con el sistema llevado a cabo hasta el momento, lo cual representa 363 personas encuestadas. Mientras que, el 2.10% de los encuestados están de acuerdo, lo cual se traduce a 8 personas del total de 374, y el 0.50% (3 personas) desconocen sobre el tema.

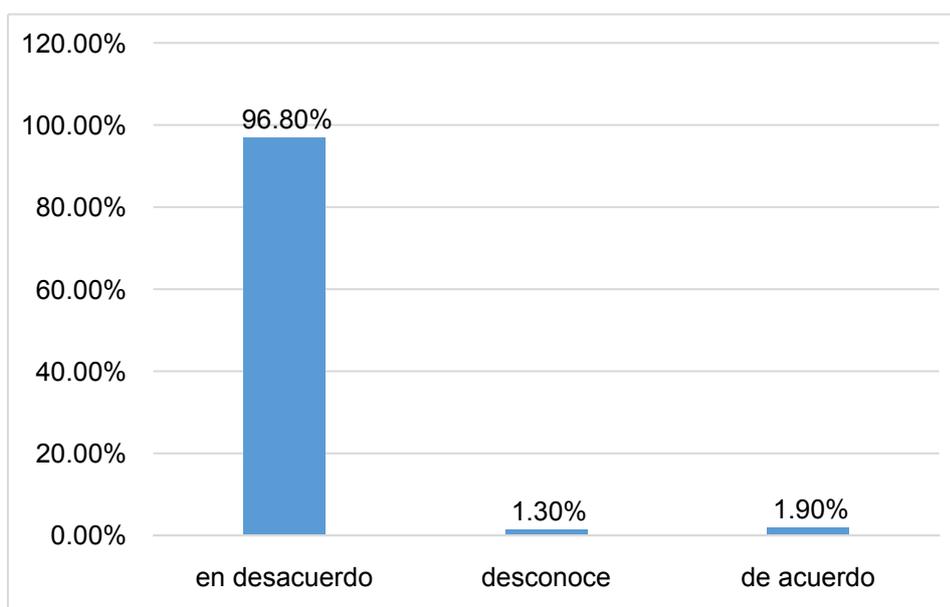
**Tabla 5**

*El sistema actual brinda seguridad jurídica*

<b>¿Considera, que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa, garantiza la seguridad jurídica en los compradores?</b>		
	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
En desacuerdo	362	96,8
Desconoce	5	1,3
De acuerdo	7	1,9
Total	374	100,0

**Figura 2**

*El sistema actual garantiza seguridad jurídica.*



Interpretación, respecto a la segunda interrogante, el 96.8% de los encuestados señala que el contrato de compraventa no garantiza seguridad jurídica, debido a que no se logra obtener la propiedad sino solo la posesión del bien; sin embargo, el 1.90% de los encuestados está de acuerdo con que el sistema llevado hasta la actualidad; mientras que, solo el 1.30% de los encuestados han respondido que desconocen el tema en cuestión.

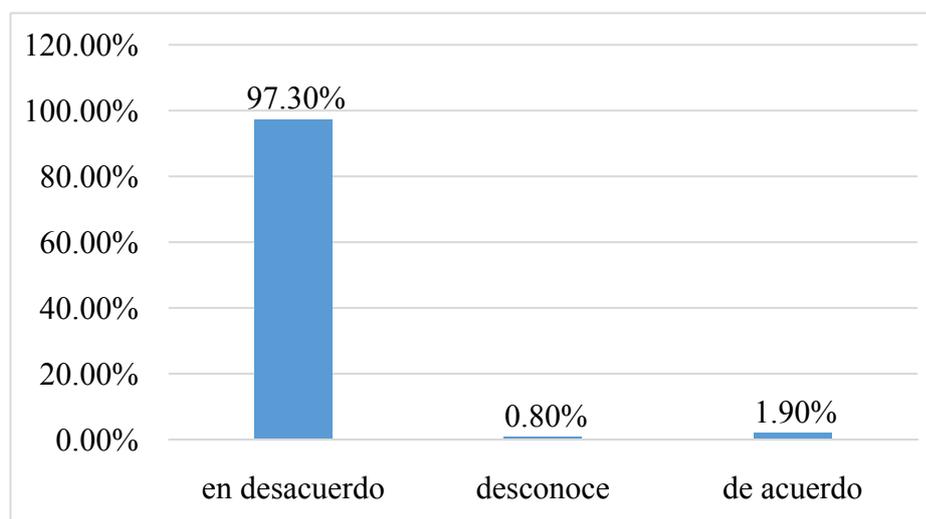
**Tabla 6**

*Carácter absoluto erga omnes del derecho de propiedad*

<b>¿Considera usted, que con el sistema actual el adquirente obtiene el carácter absoluto (erga omnes) del derecho real de propiedad?</b>		
	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
En desacuerdo	364	97,3
Desconoce	3	0,8
De acuerdo	7	1,9
Total	374	100,0

**Figura 3**

*Carácter absoluto del derecho real de propiedad*



Interpretación, según los resultados de la encuesta, el 97.3% de los participantes considera que el sistema actual no otorga al comprador el carácter absoluto del derecho de propiedad. Por otro lado, solo el 1.90% cree que el sistema consensualista sí protege el carácter absoluto de la propiedad, siendo este erga omnes. Mientras que el 0.80% de los encuestados declaró no tener información sobre el tema. Estos hallazgos sugieren que uno de los motivos por los cuales se hace necesario revisar el sistema actual es precisamente la falta de percepción de un derecho de propiedad absoluto por parte de la mayoría de los encuestados. Parece haber una brecha entre la realidad jurídica y la perspectiva de los ciudadanos, lo cual merece ser analizado y

abordado. Una reforma que fortalezca la protección del derecho de propiedad podría ser una vía para mejorar la satisfacción y confianza de los compradores en el sistema actual.

**Tabla 7**

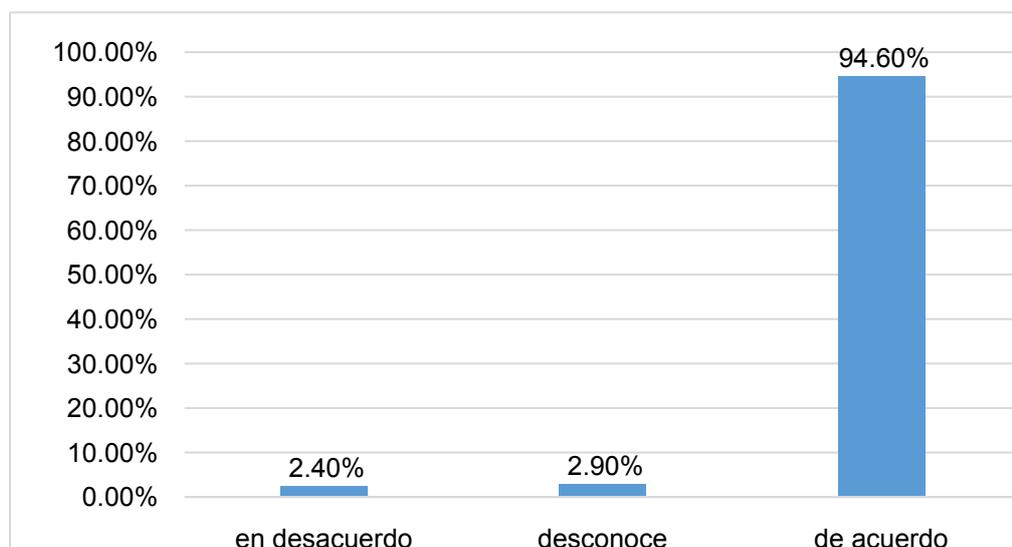
*El sistema actual fomenta los litigios*

**Según su experiencia profesional, ¿cree que el sistema actual fomenta los litigios sobre la propiedad de bienes inmuebles (mejor derecho de propiedad, tercería, doble venta entre otros)?**

	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	9	2,4
Desconoce	11	2,9
De acuerdo	354	94,6
Total	374	100,0

**Figura 4.**

*El sistema actual fomenta los litigios*



Interpretación, con respecto al interrogante número 4, el 94.6% de encuestados están considera que el sistema actual fomenta los litigios con respecto a la propiedad sobre los bienes inmuebles ya que permite contratar sin una formalidad establecida; mientras que, el 2.90% desconoce sobre el tema en cuestión, y el 2.40% establece que está en desacuerdo. Por tal motivo, es necesario considerar que esta es otra de las razones por las cuales es necesaria la formalidad de elevar a

escritura pública el contrato buscando así inscribir la propiedad teniendo y así obtener seguridad jurídica.

**Tabla 8**

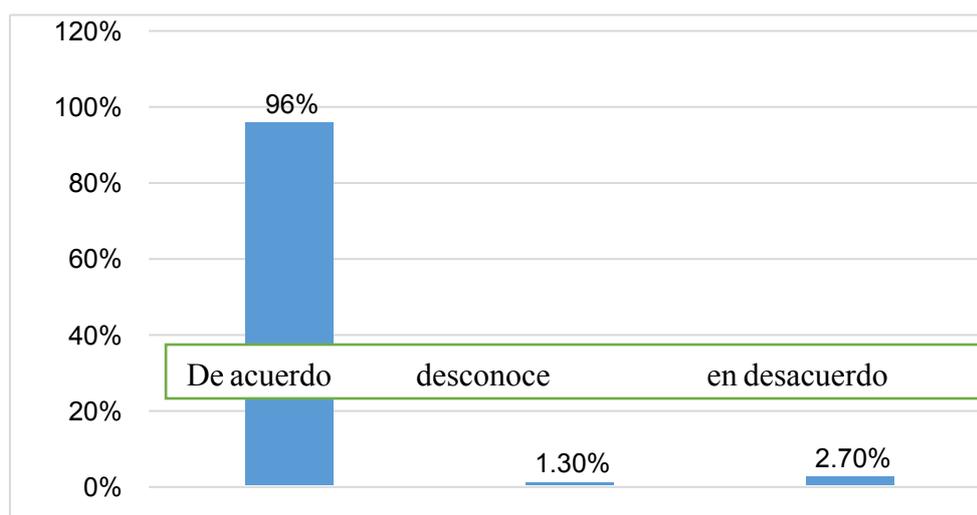
*Protección de la propiedad*

**¿Considera usted que de incluirse como formalismo la escritura pública facilitaría al adquirente la inscripción en Sunarp con ello su oponibilidad erga omnes y de ese modo reducir la inseguridad jurídica?**

	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	359	2,7
Desconoce	5	1,3
De acuerdo	10	96,0
Total	374	100,0

**Figura 5**

*Protección de la propiedad*



Los resultados de la encuesta revelan que la gran mayoría de los participantes, un impresionante 96%, está totalmente de acuerdo con la importancia de formalizar la adquisición de bienes a través de una escritura pública. Esto les permite acceder con facilidad al registro de la propiedad y, de ese modo, obtener la titularidad del bien adquirido.

Por otro lado, un pequeño porcentaje, apenas el 2.70%, se muestra en desacuerdo. Adicionalmente, un 1.30% de los encuestados desconoce este tema. Estos datos ponen de manifiesto la trascendencia que tiene la formalidad en el proceso de adquisición de bienes, ya que permite la oponibilidad y el registro de la propiedad, brindando así una

mayor seguridad jurídica a los propietarios. En resumen, la abrumadora mayoría de los participantes reconoce la relevancia de formalizar las transacciones inmobiliarias mediante escritura pública, lo cual facilita el acceso al registro de la propiedad y la obtención del título de propiedad correspondiente.

**Tabla 9**

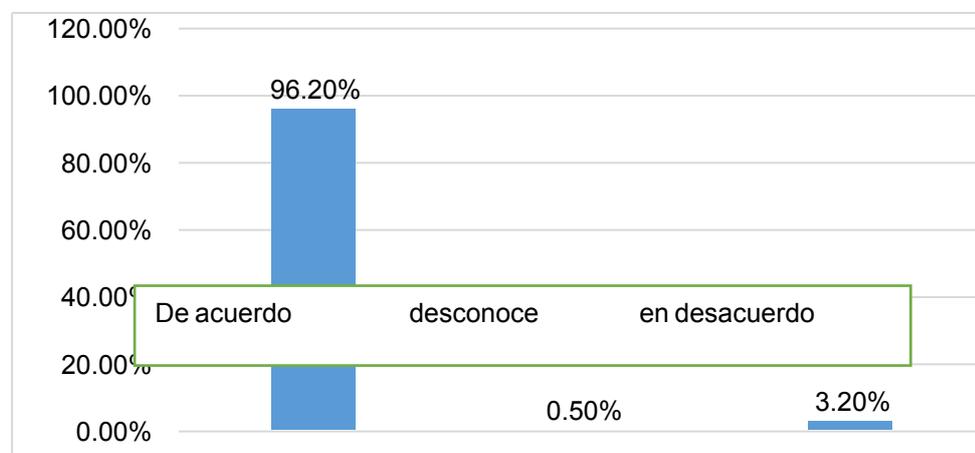
*Seguridad jurídica y legalidad del bien inmueble*

**¿Cree usted que es necesario establecer la formalidad de la escritura pública en los contratos de compraventa de inmuebles para su debida inscripción y como garantía de legalidad y autenticidad de la transacción (teniendo en cuenta el estudio de títulos archivados y la intervención del notario)?**

	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	360	96,2
Desconoce	2	,5
De acuerdo	12	3,2
Total	374	100,0

**Figura 6**

*Seguridad jurídica legalidad del bien inmueble*



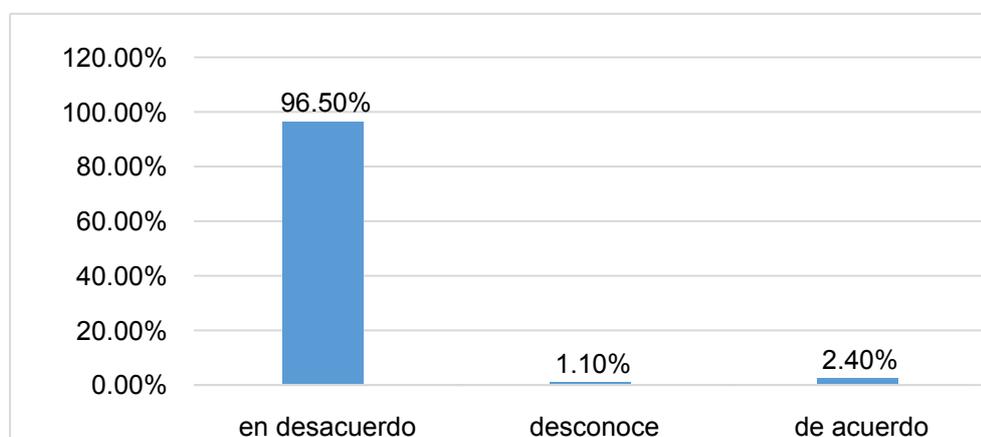
*Nota.* Elaboración propia.

Interpretación, como se puede observar, con respecto a la interrogante sobre el sistema llevado en la actualidad, el 96.2% de los encuestados consideran que es necesario la formalidad de escritura pública ya que el notario con su intervención garantiza legalidad y autenticidad en los contratos, otorga seguridad jurídica al comprador de un bien inmueble; mientras que, de manera escasa, el 3.20% está de acuerdo con que el sistema, y el 0.5% desconoce del tema.

**Tabla 10***Transferencia de bienes inmuebles.*

**¿Considera, que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles es eficaz frente a un fraude inmobiliario, tal es así como una doble venta?**

	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	361	96,5
Desconoce	4	1,1
De acuerdo	9	2,4
Total	374	100,0

**Figura 7***Transferencia de bienes inmuebles*

Interpretación, el 96.5% de los encuestados opinan que la norma que regula la compraventa no es eficaz; el 2.40% de los encuestados consideran que están de acuerdo, y el 1.10% no posee conocimiento del tema, por lo cual se puede llegar a la conclusión de que las normas que regulan la transferencia de los bienes son ineficaces en la actualidad.

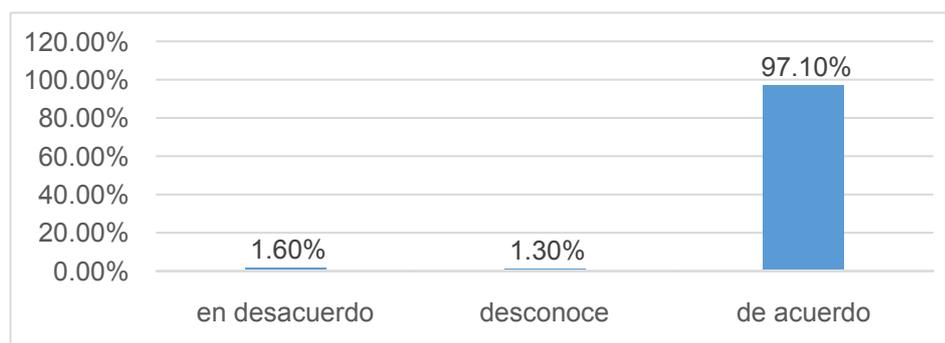
**Tabla 11***Exigencia de la escritura pública.*

**¿Estaría de acuerdo con una reforma dirigida a instaurar la exigencia de escritura pública a los contratos de compraventa (art 1529)?**

	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	6	1,6
Desconoce	5	1,3
De acuerdo	363	97,1
Total	374	100,0

**Figura 8**

*Exigencia de la escritura pública*



Interpretación, Tal como se observa en la Figura 8, la gran mayoría de los encuestados, un 97.1%, se manifiesta a favor de implementar la exigencia de escritura pública para las transacciones que regula el artículo 1529. Por el contrario, solo el 1.6% se muestra en desacuerdo, mientras que un 1.3% desconoce el tema. Estos datos reflejan de manera contundente la necesidad de reformar el mencionado artículo, de modo que se adopte el requisito de la forma escrita para dar mayor seguridad y protección a los actos jurídicos contemplados en dicha disposición.

El abrumador respaldo de los encuestados a esta propuesta de reforma evidencia que existe un fuerte consenso social en torno a la conveniencia de implementar este cambio normativo. Resulta, por tanto, oportuno y necesario que las autoridades competentes procedan a actualizar el Código Civil en este sentido, atendiendo a las claras preferencias manifestadas por la ciudadanía.

**Tabla 12**

*La escritura pública como garantía de seguridad jurídica*

<b>¿Cree usted que la exigencia de escritura pública a los contratos de compraventa garantizaría seguridad jurídica?</b>		
	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
En desacuerdo	5	1,3
Desconoce	9	2,4
De acuerdo	360	96,2
Total	374	100,0

**Figura 9**

*La escritura pública como garantía de la seguridad jurídica*



Interpretación, tal como se observa en la Figura 9, la gran mayoría de los encuestados, un impresionante 96.2%, afirma estar de acuerdo en que la exigencia de la escritura pública garantiza la seguridad jurídica en cuanto a la transferencia de un bien inmueble. Este dato revela que la población comprende y valora la importancia de este requisito legal para brindar certeza y protección en este tipo de transacciones. No obstante, también es relevante señalar que un pequeño porcentaje, 2.40%, admitió desconocer este tema. Asimismo, un 1.30% de los encuestados manifestó estar en desacuerdo con la idea de que la escritura pública pueda asegurar la seguridad jurídica, tanto para el comprador como para terceros interesados. Este hallazgo sugiere la necesidad de fortalecer la educación y divulgación sobre los beneficios de la escritura pública, con el fin de que todos los ciudadanos conozcan y valoren adecuadamente esta herramienta fundamental para garantizar la transparencia y legalidad en la compraventa de inmuebles.

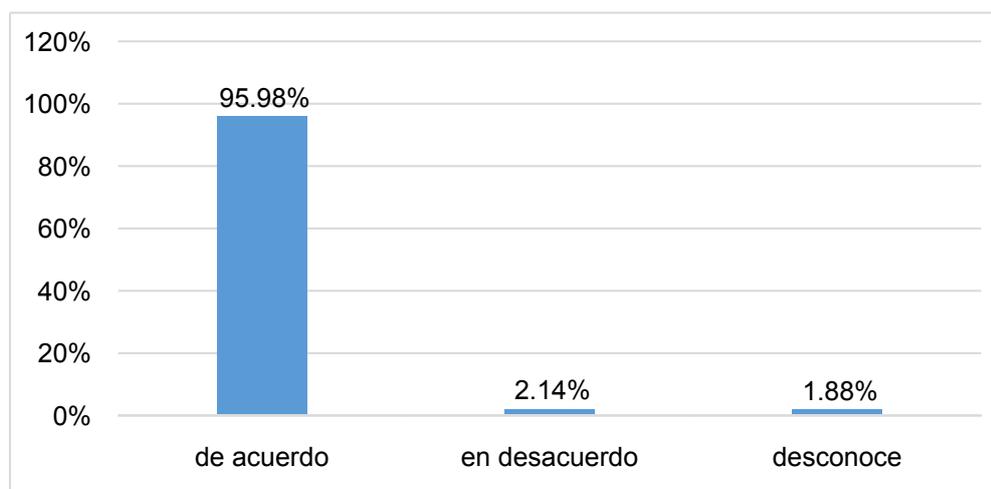
**Tabla13**

*Fraude inmobiliario*

<b>¿Cree usted que en los últimos años los casos el fraude inmobiliario ha ido en aumento?</b>		
	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
En desacuerdo	8	2,14
Desconoce	7	1.88
De acuerdo	359	95,98
Total	374	100,0

**Figura 10**

*Fraude inmobiliario*



Interpretación, tal como se muestra en la Figura 10, la gran mayoría de los encuestados, un impresionante 95.98%, percibe que el fraude inmobiliario ha ido en aumento. Los participantes atribuyen este preocupante fenómeno a la falta de formalidad en los contratos de compraventa de propiedades. En contraste, apenas una fracción minoritaria de los encuestados, un 2.14%, se manifiesta en desacuerdo con esta tendencia. Aún menos, un 1.88%, admite desconocer la situación. Este panorama revela que el fraude en el sector inmobiliario es una problemática que ha generado amplia preocupación entre la población, quienes señalan la necesidad de fortalecer la rigurosidad y transparencia de los procesos contractuales como medida clave para contener este problema.

**Tabla 14**

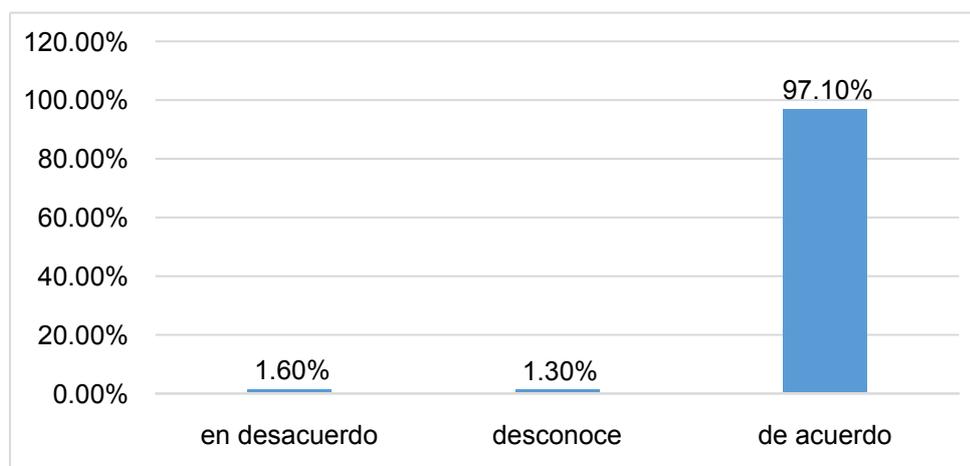
*Formalidad de los contratos de compraventa para la reducción de delitos*

**¿Cree usted que se debería exigir formalidad a los contratos de compraventa a fin de prevenir y reducir delitos como son las estafas, falsedad documental, fraude?**

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
En desacuerdo	6	1,6
Desconoce	5	1,3
De acuerdo	363	97,1
Total	374	100,0

**Figura 11**

*Formalidad de los contratos de compraventa*



Interpretación de los resultados son contundentes: casi la totalidad de los encuestados, un impresionante 97.1%, considera que exigir la formalidad en los contratos de compraventa inmobiliaria sería una medida para reducir drásticamente los fraudes y delitos en este sector. Esto, a su vez, fortalecería significativamente la seguridad jurídica.

Por otro lado, apenas un reducido 1.60% se pronuncia en contra, alegando que esta reforma no lograría disminuir los ilícitos. Aún menos, solo el 1.30%, admite desconocer el tema. Estos datos hablan por sí solos: existe un amplio consenso social sobre la necesidad de implementar mayores controles y formalidades en las transacciones inmobiliarias, con el fin de combatir eficazmente la delincuencia y brindar mayor certeza legal a compradores y vendedores. Sin duda, se trata de una política pública que goza de un sólido respaldo.

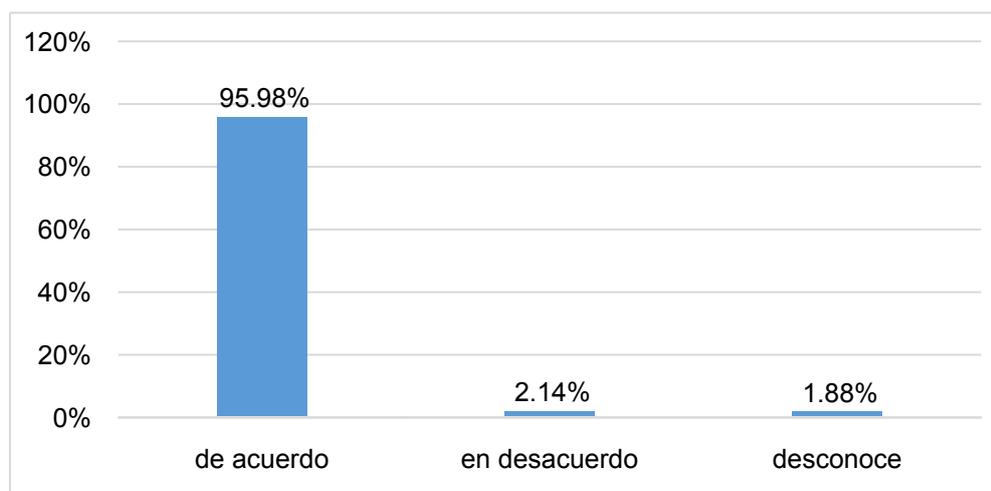
**Tabla 15**

*Fraude inmobiliario*

<b>¿teniendo en cuenta el sistema consensual, y no habiendo obligatoriedad por parte de la norma escriturar e inscribir la propiedad, desprotege al propietario?</b>		
	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
En desacuerdo	8	2,14
Desconoce	7	1.88
De acuerdo	359	95,98
Total	374	100,0

**Figura 12**

*Fraude inmobiliario*



## 4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS Y PRUEBA DE HIPÓTESIS

### 4.2.1. PRUEBA DE HIPÓTESIS GENERAL

- Hipótesis Nula (Ho): No existen Las razones que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles arequipa-2023 que se refieren a: legalidad y brindar seguridad jurídica.
- Hipótesis Alterna (Ha): Existen Las razones que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles arequipa-2023 que se refieren a: legalidad y brindar seguridad jurídica.
- Nivel de significancia  $\alpha = 0.05$ .

**Tabla 16**

*Razones de incorporar escritura pública*

		V1	V2
V1	Correlación de Pearson	1	,367**
	Sig. (bilateral)		,004
V2	Correlación de Pearson	,367**	1
	Sig. (bilateral)	,004	

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Comprobación, se obtiene un Coeficiente de Correlación de Pearson de +0.004, entonces se tendrá una correlación positiva.

#### Discusión

Al obtener como resultado un valor de (Sig.= 0,004 < 0.05), se rechaza la hipótesis nula. Es decir, si existe relación entre la variable 1 y la variable 2; además se obtuvo un valor de (Rho = 0.367), lo que indica que existe una correlación positiva considerable. Por lo tanto, se acepta la hipótesis alterna.

#### 4.2.2. PRUEBA DE HIPÓTESIS ESPECIFICA 1

- (Ho): No existen Las razones que se refieren a la protección de la propiedad que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa - 2023, que se refieren a: facilitar el acceso a SUNARP para su debida inscripción.
- (Ha): Existen Las razones que se refieren a la protección de la propiedad que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa - 2023, es: facilitar el acceso a SUNARP para su debida inscripción.
- Nivel de significancia  $\alpha=0.05$ .

**Tabla 17**

*Protección de la propiedad en la necesidad de incorporar la exigencia de escritura pública.*

		V1	D1
V1	Correlación de Pearson	1	,411**
	Sig. (bilateral)		,001
D1	Correlación de Pearson	,411**	1
	Sig. (bilateral)	,001	

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Se obtiene un Coeficiente de Correlación de Rho de Pearson (Rho) de +0.01, entonces se tendrá una correlación positiva, en caso contrario será una correlación negativa.

Al obtener como resultado un valor de (Sig.= 0,001 < 0.05), rechazamos la hipótesis nula. Es decir, sí existe relación entre la variable 1 y la dimensión 1; además se obtuvo un valor de (Rho = 0.411), lo que

indica que existe una correlación positiva considerable. Por lo tanto, se acepta la hipótesis alterna.

#### 4.2.3. PRUEBA DE HIPÓTESIS ESPECIFICA 2

- (Ho): No existen Las razones que se refieren a la prevención de delitos que justifican incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa -2023, son: fraude inmobiliario, la doble venta delito de estelionato.
- (Ha): Existen Las razones que se refieren a la prevención de delitos que justifican incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa -2023, son: fraude inmobiliario, la doble venta delito de estelionato.
- Nivel de significancia  $\alpha=0.05$ .

**Tabla 18**

*Prevención de delitos que justifican la incorporación de la escritura pública.*

		V1	D2
<b>V1</b>	Correlación de Pearson	1	,363**
	Sig. (bilateral)		,004
<b>D2</b>	Correlación de Pearson	,363**	1
	Sig. (bilateral)	,004	

\*\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Cuando se obtiene un coeficiente de correlación de Pearson (Rho) de +0.01, esto indica una correlación positiva entre las variables. Por el contrario, un valor negativo reflejaría una correlación negativa. En este caso, se ha encontrado una relación entre la variable 1 y la dimensión 2, con un valor de Rho = 0.363. Esto sugiere que existe una correlación positiva considerable entre estos elementos. Por lo tanto, se acepta la hipótesis alternativa.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **5.1. CONTRASTACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

Los hallazgos de esta investigación respaldan plenamente las hipótesis planteadas. Tal como se detalló en el capítulo anterior, el análisis de los datos recopilados concuerda estrechamente con los estudios y teorías expuestos a lo largo de este trabajo. A continuación, procederemos a describir esos datos y contrastarlos con las teorías, normas y jurisprudencia que hemos desarrollado previamente.

Los hallazgos presentados aquí guardan estrecha relación con el trabajo de Milla (2019), quien señala que la finalidad del Registro General de la Propiedad es otorgar certeza, seguridad y publicidad registral a todas las transacciones inscritas en él. El autor destaca que, ante la creciente dinámica del mercado inmobiliario, se requiere un marco jurídico acorde a la realidad actual del país. Por un lado, deben establecerse normas claras y de fácil aplicación para los inversionistas, desarrolladores y constructores de proyectos inmobiliarios. Por otro lado, los propietarios y poseedores de bienes raíces deben gozar de la protección jurídica que garantice sus derechos en todo momento. Finalmente, el autor concluye que es necesario promover el estudio del Derecho Inmobiliario, una rama emergente, para que su aplicación en casos concretos sea eficaz y permita la adecuada salvaguarda del derecho constitucional a la propiedad privada.

En esa línea, Guerra (2019) sostuvo que la propiedad se transmite en el momento en que se perfecciona el contrato. Sin embargo, este principio resulta completamente incongruente con el papel que debe desempeñar la propiedad. El contrato, por sí solo, es un acto jurídico que permanece desconocido para terceros. En este sentido, el derecho de propiedad no puede mantenerse oculto al conocimiento de los demás. Por el contrario, el carácter absoluto de este derecho debería permitirnos resguardarlo y hacerlo valer frente a todos, erga omnes. En otras palabras, la mera celebración de un contrato no basta para transmitir la propiedad de manera oponible a terceros. El derecho de propiedad, en su naturaleza absoluta, requiere de

mecanismos que lo hagan cognoscible y ejercitable frente a la colectividad. De lo contrario, se desnaturalizaría esta institución jurídica tan fundamental.

El presente estudio guarda relación la investigación realizada por Alterini (2017) donde se concluyó, la importancia de lograr la inscripción registral de los contratos. Esto se debe a que los adquirentes celebran estos contratos con la expectativa de obtener una contratación que garantice la eficiencia y el cumplimiento oportuno del contrato definitivo, el cual debe recaer sobre derechos reales. Impulsar la utilización de la inscripción registral es fundamental, ya que los contrayentes verán sus pactos asegurados, pues no solo serán oponibles entre ellos, sino que también gozarán de la oponibilidad erga omnes que la publicidad registral les confiere. En virtud de lo expuesto, la normativa que regula la transferencia de bienes inmuebles podría estar vulnerando el carácter absoluto del derecho real de propiedad, al no otorgar a los propietarios la seguridad jurídica que brindaría la inscripción registral de los contratos.

Del mismo modo Urbina (2019), argumenta que un sistema eficaz de transmisión de la propiedad debe perseguir dos objetivos clave. En primer lugar, debería facilitar la máxima y mejor circulación de la riqueza, propiciando el mayor número posible de transacciones óptimas y haciendo que los contratos sean sencillos de realizar. En segundo lugar, debería eliminar o reducir los riesgos de ineficacia del derecho adquirido, es decir, generar una sólida seguridad jurídica tanto para los adquirentes como para la población en general. Este planteamiento refleja la necesidad de contar con un marco normativo que promueva la fluidez del mercado inmobiliario, al tiempo que brinde certeza y protección a los diferentes actores involucrados. De esta manera, se busca maximizar la circulación de la riqueza y minimizar los potenciales conflictos jurídicos que puedan surgir en torno a la propiedad.

Llave (2017) concluyó que la seguridad jurídica inmobiliaria es fundamental, pues brinda certeza y reduce todo tipo de dudas sobre los bienes raíces. Esto, a su vez, facilita la actividad del mercado inmobiliario, Además, Llave recomienda que toda transferencia de propiedades inmuebles se realice mediante un contrato de compraventa elevado a escritura pública e inscrito posteriormente en los Registros Públicos. De esta manera, se garantiza la seguridad jurídica del derecho real de propiedad.

En resumen, la seguridad jurídica en el sector inmobiliario es clave para proporcionar la certeza necesaria y dinamizar el mercado, siendo el Agente Inmobiliario un actor fundamental en este proceso. Asimismo, se sugiere que las transacciones de bienes raíces sigan el cauce legal de la escritura pública y el registro, a fin de proteger plenamente el derecho de propiedad.

Asimismo, Tello (2020) propone que la clave para abordar el fraude inmobiliario en las transacciones de compraventa reside principalmente en una reforma de la normativa actual. Según el autor, esta reforma debería apuntar a generar cambios estructurales que reduzcan los niveles de incertidumbre relacionados con los procedimientos establecidos en los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Para lograr esto, Tello sugiere tomar como referencia las normas sobre fraude inmobiliario empleadas en el derecho comparado.

En otras palabras, Tello considera que la solución radica en actualizar el marco legal vigente, de manera que se establezcan procesos más claros y confiables en las transacciones inmobiliarias. De este modo, se buscaría disminuir los riesgos de fraude que pueden presentarse en este tipo de operaciones.

Hernández y Ramos (2018) los Registros Públicos deben asegurarse de que se cumplan todas las exigencias legales para el registro de los documentos, y de ser necesario, someterlos a una revisión previa para garantizar la validez y exactitud de la información relacionada con la transferencia de propiedades. Además, los autores señalan que los registros no se realizan de oficio por parte del registrador, sino que dependen de una solicitud previa de las partes involucradas. También advierten que, en nuestro país, las actividades delictivas relacionadas con el fraude inmobiliario van en aumento, lo que conlleva a la aparición de nuevas modalidades de este tipo de ilícitos.

Finalmente, la investigación de Sepúlveda y Saquel (2015) guarda relación con este estudio, al señalar que la falsificación de documentos puede darse a través de terceros adquirentes, y no necesariamente por parte del vendedor. Esto representa un riesgo potencial que puede afectar al sector inmobiliario. Los autores indican que, si bien en Chile la falsificación de títulos inscribibles no es una práctica generalizada, no se descarta un incremento en

estos casos. Por lo tanto, es imperativo adoptar medidas urgentes para que, al igual que otras formas de fraude inmobiliario, la falsificación se convierta en una realidad casi inexistente.

## CONCLUSIONES

1. Se ha establecido que el sistema consensual no ofrece las garantías suficientes de seguridad jurídica, protección de la propiedad y prevención de actos fraudulentos. La mayor parte de los encuestados sostuvo que este sistema no satisface las expectativas sociales anteriormente señaladas.
2. Las razones que llevarían a incorporar un apartada en el artículo 1529° del C.C la obligatoriedad de elevar a escritura pública los contratos de compra-venta de los bienes inmuebles reside en la necesidad de brindar una protección adecuada a la propiedad, puesto que la escritura pública se puede elevar a registros públicos, pero además constituye un documento de fecha cierta.
3. Entre las razones que llevarían a incorporación de la obligación de utilizar la escritura pública para los contratos de compraventa establecidos en el artículo 1529, sería beneficiosa, ya que ayudaría a prevenir delitos como el estelionato (venta fraudulenta de un bien) y la falsificación. Esta medida reforzaría la seguridad jurídica en estas transacciones.
4. Si se adopta esta formalidad en el contrato de compraventa de inmuebles se tendrá las siguientes ventajas: seguridad legal de la propiedad, además de servir como prueba ante cualquier riesgo de operaciones fraudulentas en la compraventa, y la seguridad de escrituración está sujeta totalmente a la ley.

## RECOMENDACIONES

1. Realizar correctos programas de capacitación no solo al personal de las entidades privadas, como serían las notarías, sino al público en general, esto con la finalidad de corregir la asimetría de la información que se puede llegar a tener con relación al momento de la celebración de actos jurídicos.
2. Que las notarías y entidades pertinentes que tengan proximidad o conexión con los clientes deben proporcionar información clara y completa sobre los beneficios de la seguridad legal que se obtiene al formalizar un documento mediante escritura pública.
3. Proponer una reforma legislativa del artículo 1529º del Código Civil, se plantea con el objetivo de facilitar y fortalecer la celebración de contratos de compraventa a nivel nacional. La idea es asegurar una adecuada y confiable seguridad jurídica en este tipo de transacciones. Para ello, se propone: Este artículo sería modificado: por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero, y debe hacerse por escritura pública bajo sanción de nulidad. Con esta modificación, se conseguirá un mayor nivel de seguridad jurídica, protección de la propiedad y prevención de delitos en los contratos de compraventa.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (2004). *Derecho Civil III: Derecho de bienes*. Madrid, España: Edisofer.
- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú* (tesis de licenciatura). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Alterini, I. (2017). *La tradición de inmuebles y la paz social* (tesis doctoral). Universidad Austral, Buenos Aires.
- Amado, E. (2017). *El Derecho Notarial y Registral en la era digital*. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Arcos, F. (2000). *La seguridad jurídica. Una teoría formal*. Madrid, España: Dykinson.
- Arias, J. (2020). *Proyecto de tesis/Guía para la elaboración*. José Luis Arias Gonzales.
- Avendaño, J. (1985). Transferencia de la propiedad inmueble en el nuevo Código Civil. *THEMIS: Revista de Derecho*, (2), 6-7.
- Ávila, M. (2014). *Manual de Derecho Notarial*. Lima, Perú: Instituto Pacífico.
- Baptista, O. (2005). *Jurisdicción y tradición en la tradición romano-canónica*. Lima, Perú: Palestra Editores.
- Barzel, Y. (1989). *Economic Analysis of Property Rights*. New York, USA: Cambridge University Press.
- Bernal, C. (2006). *Metodología de la investigación para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. México, México: Pearson Educación.
- Berrospi, R. (2016). *El documento de fecha cierta y sus efectos jurídicos en el otorgamiento de escritura pública* (tesis de maestría). Universidad Garcilaso de la Vega, Lima.
- Biondi, B. (1961). *Los Bienes*. Barcelona, España: Bosch Casa Editorial.
- Boza, B. (1987). Sistema de transferencia adoptado por el legislador peruano. *THEMIS: Revista de Derecho*, (6), 55-63.
- Bullard, A. (1996). *Estudios sobre el análisis económico del Derecho*. Lima, Perú: ARA Editores.

- Bullard, A. (2003). *Sistemas de transferencia de propiedad*. Lima, Perú: Palestra Editores.
- Bullard, A. (2020). *Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales*. Lima, Perú: Palestra Editores.
- Cabanellas, G. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- Cárdenas, C. (1985). Conveniencia legal de la implantación del Catastro en el Perú. Su importancia en la transferencia de bienes inmuebles. *THEMIS: Revista de Derecho*, (3), 35-43.
- Castán, J. (1986). *Derecho Civil Español, común y foral*. Madrid, España: Reus.
- Castillo, M. (1995). *El bien materia del contrato de compraventa: algunas consideraciones preliminares sobre el contrato de compraventa y estudio del capítulo segundo de dicho contrato en el Código Civil*. Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Castillo, M. (2003). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Castillo, M. (2010). *La venta del bien ajeno, 20 años después*. Lima, Perú: ECB Ediciones Caballero Bustamante.
- Castillo, M. (2011). *Libro de Ponencias del VI° Congreso Nacional de Derecho Civil*. Lima, Perú: Estudio Mario Castillo Freyre.
- Chico, J. y Ramírez, C. (1972). *Temas de derecho notarial y calificación registral del instrumento público*. Madrid, España: Editorial Montecorvo.
- Colín, G. (1972). *Procedimiento Registral de la propiedad*. México, México: Porrúa.
- Cortez, C. (2012). La forma del acto jurídico en el Código Civil Peruano de 1984. *Memorando de Derecho*, 3(3), 203-2016.
- De La Puente, M. (2002). Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad. *Revista Folio Real*, 3(7).
- De la Puente, M. (2011). *El contrato en general comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*. Lima, Perú: Palestra Editores.

- De Trazegnies, F. (1978). La transformación del Derecho de Propiedad. *Derecho PUCP*, 33, 75.
- Díez-Picazo, L. (1983). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid, España: Tecnos.
- Ehrenberg, V. y Pau, A. (2003). *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*. Madrid, España: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.
- Escobar, F. (2001). Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad. *Veritas*, 9(22), 117.
- Esquivel, J. (2009). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral*. Lima, Perú: Editorial El Búho.
- Fernández, C. (2017). *Problemática de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo* (tesis de licenciatura). Universidad César Vallejo, Lima.
- Freyre, M. C. (2003). *Estudio sobre el contrato de compraventa*.
- García. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid, España: Civitas.
- Gattari, C. (1997). *Manual de derecho notarial*. Buenos Aires, Argentina: Depalma.
- Gattari, C. (2011). *Manual de Derecho Notarial*. Buenos Aires, Argentina: Abeledo Perrot
- Gonzales, G. (2011). Constitución y principios registrales. *Derecho y Cambio Social*, 8(26), 304-310.
- Gonzales, G. (2015). *Derechos Reales*. Lima, Perú: JURISTA Editores.
- Haba, E. (2004). *Axiología jurídica fundamental (Axiología II)/Bases de valoración en el discurso jurídico*. San José, Costa Rica: Editorial de la Universidad de Costa Rica.
- Hernández, J. (1997). Seguridad Jurídica y Costos de transacción: Algunas distorsiones en el Código Civil. *Derecho & Sociedad*, (12), 17-28.
- Hernández, P. y Ramos, M. (2018). *El fraude Inmobiliario en los Registros Públicos* (tesis de licenciatura). Universidad Autónoma del Perú, Lima.

- Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Ciudad de México, México: McGraw-Hill Interamericana Editores.
- Herrera, V. (1987). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: Editorial Raisol.
- León, L. (2004). *Estudios sobre el contrato en general/Por los sesenta años del Código Civil Italiano (1942-2002)*. Lima, Perú: ARA Editores.
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica* (tesis de licenciatura). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo.
- Llave, C. (2017). *La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario* (tesis de licenciatura). Universidad César Vallejo, Lima.
- Mejorada, M. (13 de julio de 2020). Fortalecida fe pública registral. *La Ley*. Recuperado de: <https://laley.pe/art/9925/fortalecida-fe-publica-registral>
- Milla, E. (2019). *El otorgamiento de escritura pública y su relación con la transferencia de propiedad inmueble: análisis desde la jurisprudencia civil peruana* (tesis de licenciatura). Universidad San Andrés, Lima.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2015). *Decreto Legislativo N° 295/Código Civil*. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2019). *Constitución Política del Perú. Décimo Tercera Edición Oficial*. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (1984). *Código Civil*. Lima, Perú: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.
- Misari, C. (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble* (tesis de licenciatura). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Moisset, L. (2004). *La Publicidad Registral*. Lima, Perú: Palestra Editores.
- Morales, N. (2018). *La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente* (tesis de licenciatura). Universidad Autónoma del Perú, Lima.

- Nima, D. (2020). *La escritura pública como eje del cambio: Análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles* (tesis de licenciatura). Universidad de Piura, Lima.
- Pacheco, J. (2017). *Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la Inscripción Ficción e Inscripción Garantía durante la década del 2000: Tendencias y Proyecciones* (tesis de licenciatura). Universidad de Chile, Santiago de Chile.
- Pacheco, V. (2015). *La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú 2015* (tesis de licenciatura). Universidad Peruana de las Américas, Lima.
- Palacios, E. (2007). *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Paredes, C. (2015). La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad. *Revista de Investigación Jurídica*, (9), 1-24.
- Pau, A. (1995). *Curso de Práctica Registral*. Madrid, España: Universidad Católica de Comillas.
- Pérez, A. (2000). La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. *Boletín de la Facultad de Derecho*, (15), 25-38.
- Ramos, J. (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú* (tesis de licenciatura). Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, Perú.
- Rodríguez, A. (1974). *Publicidad inmobiliaria*. Buenos Aires, Argentina: Depalma.
- Romero, E. (2007). *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Lima, Perú: Editorial PTCM.
- Sacachipana, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral* (Tesis de licenciatura). Universidad Nacional del Altiplano, Perú.
- Salvat, R. (1932). *Tratado de derecho civil argentino*. Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- Sánchez, W. (2016). *Criterios de la sala especializada en protección al consumidor al resolver denuncias por la entrega de unidades*

- inmobiliarias con menos área en los contratos de compraventa de bien futuro* (tesis de licenciatura). Universidad Nacional de Trujillo, Trujillo.
- Sepúlveda, M. y Saquel, M. (2015). El fraude inmobiliario en Chile. *Revista Electrónica Fojas de la Corporación Chilena de Derecho Registral*, (38), 1-31.
- Silva, M. (2000). *Temas de Derecho Registral*. Lima, Perú: Palesta Editores S.R.L.
- Tello, A. (2020). *Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana, año 2020* (tesis de licenciatura). Universidad Peruana de las Américas, Lima.
- Torres, M. (1991). La transferencia de propiedad de los bienes incorporeales en el Código Civil. *Derecho PUCP*, (45), 159-175.
- Urbina, H. (2019). *Razones jurídicas para justificar el uso de la escritura pública de inclusión social en la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú* (tesis de maestría). Universidad Nacional de Cajamarca, Cajamarca.
- Varsi, E. (2018). *Tratado de Derechos Reales: Parte general*. Lima, Perú: Universidad de Lima Fondo Editorial.

### **COMO CITAR ESTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

Mallqui Reynoso, K. (2024). *Incorporación de Escritura Publica en los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles Arequipa-2023*. [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional UDH. <http://...>

## **ANEXOS**

## ANEXO 1

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

<u>Problemas</u>	<u>Objetivos</u>	<u>Hipótesis</u>	<u>Variables y Dimensiones</u>	<u>Metodología</u>
<b>Problema General</b>	<b>Objetivo General</b>	<b>Hipótesis General</b>	<b>Variable Independiente:</b> Razones de incorporación de exigencia de escritura pública	<b>Tipo de Investigación:</b> Aplicada
¿Cuáles son las razones que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023?	Identificar las razones que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023.	Las razones que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023 son: legalidad y brindar seguridad jurídica.	<b>Dimensiones:</b> Prevención de delitos, facilidad para registrar la propiedad, protección de la propiedad, se puede oponerse a terceros (más efectiva)	<b>Nivel de Investigación:</b> Correlacional
<b>Problemas Específicos</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Hipótesis Específicas</b>	<b>Variable Dependiente:</b> Contrato de compraventa de bienes inmuebles	<b>Diseño de Investigación:</b> No experimental
¿Cuáles son las razones que se refieren a la protección de la propiedad que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023?	Explicar las razones que se refieren a la protección de la propiedad que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023.	Las razones que se refieren a la protección de la propiedad que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023, es: facilitar el acceso a SUNARP para su debida inscripción.	<b>Dimensiones:</b> No previene de delitos, es débil frente a terceros (menos efectiva), no protege la propiedad, no es oponible	<b>Enfoque:</b> Cuantitativo
¿Cuáles son las razones que se refieren a la prevención de delitos que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023?	Explicar las razones que se refieren a la prevención de delitos que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023.	Las razones que se refieren a la prevención de delitos que justifican la incorporación de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles Arequipa-2023, son: fraude inmobiliario, la doble venta delito de estelionato.		<b>Población:</b> 14,500 abogados agremiados a CAA
				<b>Muestra:</b> 374 abogados
				<b>Técnicas de recolección de</b>

---

**datos:** Encuesta  
virtual

---

**Instrumentos de  
recolección de  
datos:** Cuestionario  
con preguntas  
cerradas

---

## ANEXO 2

### INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS



**Instrucciones:** Marque una x en la opción que más se acerque a su opinión personal y profesional. 1= de acuerdo; 2= en desacuerdo; 3=desconoce

Item	1	2	3
1. ¿Está de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble que rige nuestro Código Civil?			
2. ¿Considera, que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa garantiza la seguridad jurídica en los compradores?			
3. ¿Considera usted, que con el sistema actual el adquirente obtiene el carácter absoluto (erga omnes) del derecho real de propiedad?			
4. Según su experiencia profesional, ¿cree que el sistema actual fomenta los litigios sobre la propiedad de bienes inmuebles (mejor derecho de propiedad, tercería, doble venta entre otros)?			
5. ¿Considera usted que de incluirse como formalismo la escritura pública facilitarían al adquirente la inscripción en Sunarp con ello su oponibilidad erga omnes y de ese modo reducir la inseguridad jurídica?			
6. ¿Cree usted que es necesario establecer la formalidad de la escritura pública, en los contratos de compraventa de inmuebles para su debida inscripción y como garantía de legalidad y autenticidad de la transacción (teniendo en cuenta el estudio de títulos archivados y la intervención del notario)?			
7. ¿Considera, que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles es eficaz frente a un fraude inmobiliario, tal es así como una doble venta?			
8. ¿Estaría de acuerdo con una reforma dirigida a instaurar la exigencia de escritura pública a los contratos de compraventa de inmuebles (art 1529)?			
9. ¿Cree usted que, la exigencia de escritura pública a los contratos de compraventa garantizaría seguridad jurídica?			
10. ¿Cree usted que en los últimos años los casos el fraude inmobiliario ha ido en aumento?			
11. ¿Cree usted que se debería exigir formalidad a los contratos de compraventa a fin de prevenir y reducir delitos como son las estafas, falsedad documental, fraude?			
12. ¿Teniendo en cuenta el sistema consensual, y no habiendo obligatoriedad por parte de la norma escriturar e inscribir la propiedad desprotege al propietario?			