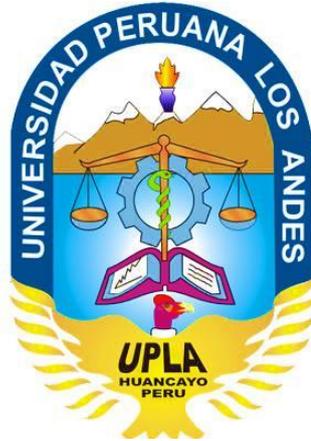


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



TESIS

**VERIFICACIÓN DOCUMENTAL PARA LA ELABORACIÓN DE
CONTRATOS DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES DE
PERSONAS NATURALES EN INSTANCIA NOTARIAL EN EL
DISTRITO DE CHILCA - 2017**

PRESENTADA POR:

BACH. ARAUCO SANCHEZ, JENNY LITA
BACH. MONTERO ESTRELLA, JACKELINE EMPERATRIZ

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

HUANCAYO – PERU
2017

ASESORES:

Dr. Rafael Omar Llanos Gamarra

Dra. Miriam Consuelo Orihuela Santana

DEDICATORIA

A Dios quién supo guiarnos por el buen camino, regalarnos una familia maravillosa; y ser nuestra inspiración para concluir satisfactoriamente con una etapa de nuestra vida profesional.

AGRADECIMIENTO

A la notaria Aleluya Vila, por proporcionarnos información sobre los expedientes materia de estudio, de los cuales pudimos obtener los resultados deseados para la presente tesis.

A nuestros asesores, el maestro Rafael Llanos y la maestra Miriam Orihuela, por estar siempre en la disposición de ofrecernos su ayuda para llevar a cabo tan importante tema de investigación.

A nuestros familiares, fuente de apoyo constante e incondicional, que siempre estuvieron para brindarnos soporte cuando nos desanimábamos, sin ustedes unidos a nosotras fuese imposible alcanzar las metas trazadas.

Gracias a todo aquel que de una u otra manera intervino para que nuestra tesis hoy fuera una realidad.

ÍNDICE

CARATULA	I
ASESOR DE LA TESIS	II
DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTO	IV
INDICE GENERAL	V
RESUMEN	IX
ABSTRAC	X
INTRODUCCION	XI

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
1.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA	14
1.1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	16
A. Problema General	16
B. Problemas específicos	16
1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	17
1.1.3.1. Justificación teórica	17
1.1.3.2. Justificación práctica	18
1.1.3.3. Justificación social	19
1.1.3.4. Justificación metodológica	19

1.1.4. DELIMITACIÓN METODOLÓGICA	20
1.1.4.1. Delimitación espacial	20
1.1.4.2. Delimitación temporal	20
1.1.4.3. Delimitación social	20
1.1.4.4. Delimitación conceptual	20
1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	21
1.2.1. Objetivo general	21
1.2.2. Objetivos específicos	21
1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN	22
1.3.1. HIPÓTESIS	22
1.3.1.1. Hipótesis general	22
1.3.1.2. Hipótesis específicas	22
1.3.2. VARIABLES	24
A) Identificación de variables	24
a) Definición conceptual de variables	24
B) Proceso de operacionalización de variables e indicadores	25

CAPÍTULO II

MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	26
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES:	26
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES:	30
2.2. MARCO HISTÓRICO	31
2.2.1. VERIFICACIÓN DOCUMENTAL	31
2.2.2. CONTRATOS DE COMPRA VENTA	40

2.2.3. EL NOTARIO	41
2.3. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN	45
2.3.1. DEL NOTARIO	45
2.3.2. DEL CONTRATO	48
2.3.3. DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA	50
2.3.4. LA ACCIÓN FALSEAREA SOBRE EL DOCUMENTO PÚBLICO NOTARIAL	60
2.3.5. LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO EN EL DERECHO PERUANO	63
2.4. MARCO CONCEPTUAL	63
2.5. MARCO FORMAL O LEGAL	67
2.5.1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL	67
2.5.2. LEY N° 30313	69
2.5.3. FUNCIONES DEL NOTARIO	72
2.5.4. INSTRUMENTOS NOTARIALES	76
2.5.5. D.L. N° 1049	77

CAPITULO III

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

3.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN	81
A) Métodos generales de investigación	81
B) Métodos Particulares de Investigación	83
3.2. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN	86
3.2.1. Tipo de investigación	86
3.2.2. Nivel de investigación	86

3.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	87
3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA	88
3.4.1. Población	88
3.4.2. Muestra	88
3.5. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN	89
3.5.1. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	89
A) Análisis documental	89
B) Observación	89
3.5.2. Técnicas de procesamiento y análisis de datos	90

CAPITULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

4.1. PRESENTACION DE LOS RESULTADOS	93
4.1.1. PRIMERA HIPOTESIS ESPECÍFICA	94
4.1.2. SEGUNDA HIPOTESIS ESPECÍFICA	95
4.1.3. TERCERA HIPOTESIS ESPECÍFICA	98
4.1.4. CUARTA HIPOTESIS ESPECÍFICA	99
4.1.5. QUINTA HIPOTESIS ESPECÍFICA	101
4.1.6. SEXTA HIPOTESIS ESPECÍFICA	104
4.1.7. HIPOTESIS GENERAL	105
4.2. CONTRASTACIÓN DE LA HIPOTESIS	108
4.3. DISCUSIÓN	119
4.4. PROPUESTA	132
CONCLUSIONES	137
RECOMENDACIONES	138
BIBLIOGRAFIA	139
ANEXOS	141

RESUMEN

Dentro de la legislación Peruana nos encontramos en el sistema notarial latino, donde el notario es un profesional del derecho encargado de dar fé y garantizar la legitimidad de los documentos. Sin embargo, la sociedad al no tener seguridad en la elaboración de actos jurídicos sobre bienes inmuebles se genera el siguiente problema “¿Existe verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca - 2017?”.

La investigación es básica – pura, utilizando los métodos: general: análisis – síntesis, inductivo – deductivo; específico: descriptivo; particulares: literal, sociológico, sistemático; nivel descriptivo, con muestra de 60 expedientes, utilizándose como técnica la ficha de observación concluyéndose que la hipótesis es verdadera, al determinarse que la verificación documental se realiza de forma superficial, para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles entre personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017. Sugiriéndose la modificación del art. 16 del DL 1049.

Palabras clave:

Verificación documental en instancia notarial.

ABSTRACT

Inside the Peruvian legislation we found in the Latin notarial system, where the notary is a law professional in charge of giving faith and guaranteeing the legitimacy of the documents. However, the society do not have security in the elaboration of legal acts on real estate the following problem is generated "Is there documentary verification for the elaboration of contracts of sale of real estate of natural persons in notary instance in the district of Chilca - 2017? ".

Research is basic - pure, using the methods: general: analysis - synthesis, inductive - deductive; Specific: descriptive; Particular: literal, sociological, systematic; Descriptive level, with a sample of 60 files, using as technique the observation sheet, concluding that the hypothesis is true, when it was determined that there is no documentary verification for the preparation of contracts for the sale of real estate property among natural persons in a notary instance in the district Of Chilca - 2017. Suggesting the modification of art. 16 of DL 1049.

Keywords:

Documents verification at notary instance.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación titulada “Verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca - 2017”, trata un tema muy controvertido en el Derecho Notarial, considerándose de gran importancia en el mundo actual debido al incremento de tráfico ilícito de terrenos, falsificación de documentos y casos de nulidad de actos jurídicos.

El estudio de la Verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial, se constituye en uno de los principales temas a abordarse debido a su considerable utilidad práctica, puesto que gran parte de casos judiciales se refiere a la nulidad de actos jurídicos por el acrecentamiento de traficantes de terrenos.

En tal sentido, se tuvo como problema general: “¿Existe verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de chilca - 2017?”; objetivo general: “Determinar la existencia de la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles en personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017”; e hipótesis general: “*La verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de*

bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de chilca – 2017; se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles entre personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017”.

Siendo la investigación de tipo Básica – pura, utilizando los métodos: General: análisis – síntesis, inductivo – deductivo; Específico: descriptivo; Particulares: literal, sociológico, sistemático; de nivel descriptivo, con una muestra de 60 expedientes, utilizando como técnica la ficha de observación.

El cuerpo de la presente investigación se desarrolló en cuatro capítulos:

En el primer capítulo, titulado Planteamiento del Problema se hace una descripción del problema de investigación, formulación de los problemas, la justificación, delimitación de la investigación, objetivos, hipótesis y variables de la investigación las mismas que son desarrolladas de manera precisa y oportuna.

En el segundo capítulo titulado Marco Teórico de la Investigación se desarrolló: los antecedentes internacionales, nacionales; Marco Histórico, en el cual se trata la función notarial desde la época antigua hasta la actualidad, así como la historia del contrato de compra venta, verificación documental y bienes inmuebles; el Marco teórico de la investigación, en el cual se desarrollan las teorías de la función notarial, teorías del contrato y requisitos para su elaboración. El Marco conceptual, el Marco Formal o Legal.

En el tercer capítulo titulado: Metodología de Investigación, se desarrollaron los métodos de la investigación; el Tipo y Nivel de Investigación, el diseño de la investigación, la población y muestra, y las técnicas de investigación.

En el cuarto capítulo titulado: Resultados de la Investigación, se desarrollaron la presentación de los resultados en 7 cuadros y 6 gráficos, correspondientes a la hipótesis general e hipótesis específicas. Contrastación de la Hipótesis, Discusión y Propuesta.

Como conclusión general se logró determinar que la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de chilca – 2017; se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles entre personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017.

Se sugiere la modificación del art. 16 del D.L. N° 1049, con la finalidad de incluir como función notarial obligatoria la verificación documental para la elaboración de actos jurídicos.

Esperamos que la presente investigación surta sus efectos en nuestro ordenamiento jurídico notarial.

Las autoras.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

Somos conocedores que, la celebración de contratos de bienes inmuebles, trae consigo la transferencia o transmisión de la propiedad de un bien inmueble o un derecho. Para lo cual se recurre ante autoridades facultadas para poder realizar contratos protocolares o extraprotocolares, con la finalidad de salvaguardar los derechos de los transferentes en los contratos de compra venta. Considerando al notario, él profesional del derecho que está autorizado para dar fé de los actos y contratos celebrados ante él. Para lo cual formalizará la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad. La función del notario según el D.L. 1049, su modificatoria D.L. 30313 y su reglamento del D.L. 1049, según el Artículo 3, que a la letra menciona: *“Ejercicio de la Función Notarial; El notario ejerce su función en forma*

personal, autónoma, exclusiva e imparcial.” Entendiéndose el ejercicio personal de la función notarial no excluye la colaboración de dependientes del despacho notarial para realizar actos complementarios o conexos que coadyuven a su desarrollo, manteniéndose la responsabilidad exclusiva del notario.

Los notarios de todo el país deben ser personas preparadas, con recursos, impermeables al fraude y al engaño, y dotadas de la infraestructura necesaria para dar verdadera fé de los actos en los que intervienen, no debiendo vulnerar el principio de buena fé, en el caso que sean sorprendidos o se confabulan deben ser condenados. Ya que su función es **no ser engañados**, debiendo verificar documentos; para contrastar y dar fé de los documentos que se le ponen a la vista, y corroborar si éstos son auténticos, es decir cuentan con el valor jurídico y si han sido expedidas por entidades del Estado.

Por lo que estando en una zona, en el que, el tráfico de tierras, la simulación y falsificación de documentos, resulta ser una constante en la estadística regulatoria de la inscripción de un predio ante la entidad respectiva, debido a que el notario no tiene dentro de sus funciones la exigencia, ni legal ni de práctica, de realizar un breve sumario ¹de verificación y constatación de la originalidad y legalidad de los documentos aparentemente sustentatorios de un derecho real para finalmente con la intervención del notario y el excesivo abuso del principio de la buena fé documental se logre inscribir el predio a favor de

¹ Sumario: entendido como un mini proceso de verificación documental previa a la celebración de un contrato de compra venta.

un beneficiario. Y que cómo consecuencia de ésta omisión revisoria se genera carga procesal en el órgano jurisdiccional respecto de nulidades de acto jurídico que tienen la característica de ser fraudulentas.

Evitando de esta manera, suplantación de identidad, falsificación de documentos, la doble venta, el tráfico ilícito de terrenos, la evasión tributaria, entre otros. Porque de lo contrario, seguirán dando fé “que los muertos viven”, “tienen pensión” y son propietarios de inmuebles y cumplen con sus obligaciones tributarias.

Por lo que, en el presente trabajo de investigación, describiremos si existe verificación documental en instancia notarial, al realizar los instrumentos correspondientes sobre los diversos actos.

1.1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

A. Problema General

¿Cómo se realiza la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de chilca - 2017?

B. Problemas específicos

- ❖ ¿Cómo se realiza la verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos?
- ❖ ¿cómo se realiza la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos?

- ❖ ¿Cómo se realiza la verificación documental utilizando los medios de comunicación telefónica en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos?
- ❖ ¿Cómo se realiza la verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos?
- ❖ ¿Cómo se realiza la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos?
- ❖ ¿cómo se realiza la verificación documental utilizando los medios de comunicación telefónica en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos?

1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.3.1. Justificación teórica

La presente investigación se realizó con el propósito de contribuir al conocimiento existente sobre la verificación documental en vía notarial cómo instrumento de contrastación del valor jurídico y legal del documento y la procedencia del mismo, logrando los objetivos del método científico, cuyos resultados podrán sistematizarse en una propuesta para ser incorporado como conocimiento a las ciencias del derecho civil, notarial-registral, ya que se estaría demostrando que la verificación documental aportarían a la seguridad jurídica que bridan los notarios, mejorando el nivel de

desempeño de los notarios, que a la fecha no se dan ni por iniciativa del funcionario ni como iniciativa legal.

1.1.3.2. Justificación práctica

La presente investigación se justifica en que la actividad notarial en el día de la fecha se encuentra prácticamente subordinada a una fé ciega al principio de la buena fé en el derecho administrativo interno notarial y que como consecuencia a la fecha ha generado demandas ante el órgano jurisdiccional respecto de nulidades de inscripción, nulidad de acto jurídico fraudulento, entre otras, cuyo origen se remonta a que en la instancia notarial no existe la exigencia legal de realizar un breve proceso sumario de investigación y análisis de los documentos que se ofrecen para realizar las respectivas minutas y escrituras públicas de compra venta de bienes inmuebles. Razón más que suficiente para poder abordar esta problemática que en nuestra provincia se ha convertido en un pan de cada día, y que las autoridades hacen caso omiso a las denuncias y demandas que son de conocimiento público en nuestra región, como por ejemplo tenemos el caso de “MOSHE Y LA GRAN FAMILIA”.

Existiendo de esta manera la necesidad de perfeccionar el nivel de desempeño de la competencia de indagación verificadora en los notarios de la ciudad de Huancayo, como primer filtro en la elaboración de los instrumentos de los contratos de compra venta de los bienes inmuebles, con el uso de la verificación documental.

Así mismo se pretende con esta investigación, presentar un **PROYECTO DE LEY** que incluya una obligación de carácter legal al notario de verificar la legalidad de los documentos que se anexan en las instancias notariales para su transmisibilidad en cualquiera de las modalidades contempladas en nuestro ordenamiento civil.

1.1.3.3. Justificación social

La población Huancaína espera de sus autoridades que ésta sociedad avance en cualquiera de sus esferas sociales sin vulnerar el derecho de los demás, y siente desconfianza por ejemplo de la administración de justicia cuando a un justo comprador de un bien se le declara nula su transferencia, por cuanto dicho trámite habría sido iniciado y obtenido de manera ilegal por terceras personas, quienes al abusar del principio de la buena fé notarial no sólo han hecho incurrir en error al notario sino que como consecuencia de ello, aparece un justo por pecador. Lo que nos lleva a justificar la presente en la regulación de la función notarial de manera más comprometida en dar la aceptación a la legalidad de los documentos presentados para dicho fin.

1.1.3.4. Justificación metodológica

Se utilizó adecuadamente los métodos planteados en esta investigación. Así mismo se diseñará y construirá el instrumento de ficha de observación para la recolección de información el cual servirá como fuente para futuras investigaciones.

1.1.4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

1.1.4.1. Delimitación espacial

La presente investigación se desarrollará en las notarías del distrito de Chilca, siendo nuestra única muestra la notaría ALELUYA VILA.

1.1.4.2. Delimitación temporal

La presente investigación se llevará a cabo en el primer trimestre del periodo 2017, siendo desarrollada la investigación de campo en un tiempo aproximado de tres meses (de Enero a Marzo de 2017).

1.1.4.3. Delimitación social

La investigación está limitada a todos los usuarios, dueños que están inmersos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles; en tal sentido abarca el grupo de personas comprometidas en los 60 expedientes.

1.1.4.4. Delimitación conceptual

Verificación documental, compra venta, medios electrónicos, medios escritos, medios de comunicación telefónica, bienes inmuebles inscritos, bienes inmuebles no inscritos, ficha biométrica, ficha RENIEC, Servicio de Publicidad Registral en Línea, certificado registral inmobiliario, contrato, persona natural, título de propiedad, autovaluo, etc.

1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1. Objetivo general

Determinar cómo se realiza la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles en personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017.

1.2.2. Objetivo específicos

- ❖ Identificar como se realiza la verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.
- ❖ Identificar como se realiza la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.
- ❖ Identificar como se realiza de verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.
- ❖ Identificar como se realiza la verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.
- ❖ Identificar como se realiza la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.

- ❖ Identificar como se realiza la verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.

1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. HIPÓTESIS

1.3.1.1. Hipótesis general

La verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de chilca – 2017; se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles entre personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017, por que no se aplica rigurosamente lo estipulado en el Art. 16 del D.L. N° 1049.

1.3.1.2. Hipótesis específicas

- ❖ La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario.
- ❖ La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos se realiza inapropiadamente porque no contempla exhaustivamente

los procedimientos escritos para los contratos de compra venta de bienes inmuebles.

- ❖ La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación.
- ❖ La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario.
- ❖ La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos se realiza inapropiadamente porque no contempla exhaustivamente los procedimientos escritos para los contratos de compra venta de bienes inmuebles.
- ❖ La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación.

1.3.2. VARIABLES

A) Identificación de variables

Problema	Hipótesis	Identificación de variable
¿Cómo se realiza la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de chilca - 2017?	La verificación documental se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017, porque no se aplica rigurosamente lo estipulado en el Art. 16 del D.L. N° 1049.	Verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales.

a) Definición conceptual de variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL
Verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales.	Contrastación eficiente de la información utilizando todos los medios existentes a fin de obtener documentos legales, evitando vulnerar el principio de buena fe y a la vez otorgar seguridad jurídica al usuario. Siendo la instancia notarial el encargado de brindar un servicio eficiente y legal para evitar el incremento de carga procesal referente a nulidad de acto jurídico.

B) Proceso de operacionalización de variables e indicadores

PROBLEMA	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
¿Cómo se realiza la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de chilca - 2017?	La verificación documental se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017, porque no se aplica rigurosamente lo estipulado en el Art. 16 del D.L. N° 1049.	Verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales	Verificación documental utilizando medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos	<ul style="list-style-type: none"> • Ficha biométrica • Ficha RENIEC • Servicio de Publicidad Registral en Línea para contrastar información.
			Verificación documental utilizando medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos	<ul style="list-style-type: none"> • Informe escrito sobre modo y forma de adquisición. • Recibo de autovaluo. • Certificado Registral Inmobiliario. • Testimonio de escritura pública anterior. • Documento Nacional de Identidad. • Medio de pago bancarizado.
			Verificación documental utilizando medios de telecomunicación en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos	<ul style="list-style-type: none"> • Consultas vía fax. • Consultas telefónicas.
			Verificación documental utilizando medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos	<ul style="list-style-type: none"> • Ficha biométrica • Ficha RENIEC • Servicio de Publicidad Registral en Línea para contrastar información.
			Verificación documental utilizando medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos	<ul style="list-style-type: none"> • Informe escrito sobre modo y forma de adquisición. • Recibo de autovaluo. • Certificado Registral Inmobiliario. • Testimonio de escritura pública anterior. • Documento Nacional de Identidad. • Medio de pago bancarizado.
			Verificación documental utilizando medios de telecomunicación en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos	<ul style="list-style-type: none"> • Consultas vía fax. • Consultas telefónicas.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES:

TAMARIZ ORDOÑEZ, FREDDY, (2015); en su investigación titulada, “Eficacia probatoria de los actos y documentos notariales en los procesos civiles en el Ecuador, llega a las siguientes conclusiones:

- El documento notarial es todo escrito original o reproducido autorizado por el notario y resguardado por el conforme la ley de su organización, procurando los fines de seguridad, valor y permanencia de la función. Existiendo mayor control por parte del Estado hacia el notario como funcionario público, puesto que sus funciones son elementales para el buen nombre del Estado.

- El documento notarial es distinto a los demás instrumentos públicos, pues externamente el papel y la grafía están minuciosamente regulados en normas especiales, así como el contenido y la valoración jurídica, garantizando la fe pública sobre los documentos, actas e

instrumentos notariales, de tal manera que no se pueda argüir dentro del proceso, nulidad por falsedad de documento.”²

CASTILLO JARAMILLO, ALEX, (2013); en su investigación titulada “Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación, llega a las siguientes conclusiones:

- Es importante implementar un reglamento a la ley notarial que regule los procesos con el uso de las tecnologías de la información y comunicación para que garantice y resguarde lo establecido en la constitución referente a la calidad de los procesos realizados en el sector público como también el acceso a la información pública.
- Es importante emitir políticas públicas que proporcionen capacitación y actualización de personal; así como de equipos tecnológicos avanzados, por medio del ministerio de telecomunicaciones y de la sociedad de la información. Las instituciones estatales deben tener el acceso directo a personal capacitado que conozca y maneje los sistemas y microsistemas electrónicos en conjunto con equipos informáticos de alta calidad y en óptimo funcionamiento. Es una enorme ventaja el uso de las tecnologías de la información y comunicación en entidades públicas del Estado. Es una herramienta que nos facilita la comunicación y el tratamiento de la información de manera ágil y fácil. El Estado para poder generar los beneficios que proporcionan las

² Tamariz Ordoñez, F.; Eficacia probatoria de los actos y documentos notariales en los procesos civiles en el Ecuador [Tesis de internet]; UNIANDES, 2015 [cited 2017 Junio 03]. Disponible en: http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/630/1/TUSDMDNR013-2015.pdf_

tecnologías debe capacitar a los funcionarios e instaurar ciertos programas que interconecten las instituciones públicas en su totalidad. Cada institución ya tiene la obligación de manejar bases de datos digitales pero particularmente, sin la capacidad de conservar su información en una base de datos accesible para otras instituciones.”³

LUIS JERÓNIMO DUARTE DÁVILA; SALVADOR DE JESÚS GUERRERO ROMÁN, (2010); en su investigación titulada, “Falsedad Civil de Documentos Públicos Cometidos por Notarios Públicos en Nicaragua, llega a las siguientes conclusiones:

- Al abordar el estudio de la Falsedad Civil del Instrumento Público cometidos por Notario Públicos en Nicaragua, podemos concluir que el Instrumento Público es la Reina de todas las pruebas, puesto que provienen de un fedatario público investido de fe pública. Los Notarios Públicos elaboran las escrituras públicas bajo la norma jurídica, estos documentos se consideran auténticos, porque dichos documentos prestan mérito ejecutivo.
- La Ley le exige al Notario en la confección de los instrumentos públicos redactado por ellos, un orden lógico apegados a la ley y así cuando las personas que vayan a contraer derechos y obligaciones tengan valides y eficacia durante el cumplimiento del mismo o cuando por incumplimiento tengan que recurrir a los tribunales de justicia.

³ Castillo Jaramillo, A.; Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación , [Tesis de internet] UIDE; 2013 [cited 2017 Junio 03]. Disponible en: <http://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/294/1/T-UIDE-0273.pdf>.

- El Notario es un jurisconsulto, investido de fe pública, por mandato de la Ley, es por eso que el notario es autónomo ya que su profesión así se lo permite, por tanto, será responsable Administrativamente, Civil, Penal y en el ámbito Fiscal por su actividad que desempeña, en caso de que exista una mala actuación en sus funciones como fedatario Público. En consecuencia todo el contenido en un instrumento público autorizado por un Notario Público, debe ser tenido como verdad absoluta, en tal virtud no puede ser atacado por los medio ordinarios que establece el derecho común, sino que la ley, debido a su especial singularidad, trata de hacer prevalecer dicha verdad en aras del interés general, que depende la seguridad y certeza de los derechos consignados en los documentos públicos, para impugnar la verdad de los documentos referidos, se tendrá que recurrir al "Juicio de Falsedad Civil del Instrumento público".

- La falsedad implica falta de verdad, de legalidad en el acto y de autenticidad en el resultado y puede ésta afectar al documento o al contenido del documento; y ambos casos afectar parcialmente o en su totalidad el contenido del mismo, dentro de las modalidades de la falsedad se encuentran: la falsedad material, falsedad ideológica, falsedad parcial de la copia o bien puede ser el de la matriz.

- La Ética y la Moral, valores que debe tener inculcado el notario y coadyuvaran con la Ley a garantizar que el documento es cien por ciento auténtico y legítimo, en dicho documento le da seguridad jurídica a los sujetos que actúan en actos y negocios jurídicos, sin embargo la realidad Notarial Nicaragüense es otra; nos encontramos hoy en día con una

serie de irregularidades en el instrumento público, que recaen en responsabilidades tanto civiles como penales y he sabido que desde el punto de vista Administrativo la Corte Suprema de Justicia suspende al Notario al ejercicio de sus funciones de conformidad a la Ley por la gravedad del caso cuando cometen falsedades.”⁴

2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES:

ARANEDA AZABACHE, CANDY ELIZABETH, (2015); en su investigación titulada, “La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú, llega a las siguientes conclusiones:

- En esta investigación se ha logrado determinar que la manera en que la función pública notarial puede garantizar la seguridad jurídica en la celebración de los denominados —contratos electrónicosll en nuestro país, se dará mediante la implementación de mecanismos digitales que logren certificar la identidad o participación de las partes contratantes, los cuales permitirán no solo modernizar el servicio notarial sino darle mayor confianza a la ciudadanía en la celebración de contratos de esta naturaleza.
- La función pública notarial, como una actividad de suma importancia en la vida social, se concibe como el ejercicio que se concentra básicamente en las atribuciones de dar fe de los instrumentos que ante el Notario se celebran, comprobar hechos, y tramitar los

⁴ Duarte Dávila, L.; Guerrero Román, S.; Falsedad Civil de Documentos Públicos Cometidos por Notarios Públicos en Nicaragua. [Tesis de internet] UCA; 2010 [cited 2017 Junio 03]. Disponible en: <http://repositorio.uca.edu.ni/3/1/UCANI3017.PDF>.

asuntos no contenciosos determinados por la ley, lo cual es el resultado de un largo proceso de adecuación de sus funciones notariales hasta llegar al punto tal como hoy la conocemos, reconocida no solo por la ley nacional, sino por la doctrina y la máxima instancia constitucional de la República.”⁵

2.2. MARCO HISTÓRICO

El presente capítulo tiene el propósito de exponer y dar a conocer términos relacionados con esta investigación para dar una idea general de las nociones y conceptos que están directamente involucrados con la **verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial**, los orígenes y su evolución a lo largo de los siglos, así como también dar un vistazo a la función notarial que cubre una necesidad existencial del ser humano considerado en sí mismo y en su relación social.

2.2.1. VERIFICACIÓN DOCUMENTAL:

La palabra verificar tiene su origen en el latín. Proviene del verbo verifico, verificas, verificare, verificavi, verificatum. Éste está formado por las raíces ver- y fac-. Ver-, deriva de veritas, veritatis (verdad, realidad, justicia) formado con el sufijo de cualidad -tas/-tatis sobre el adjetivo verus, vera, verum cuyo significado es verdadero, real, auténtico, justo, equitativo.

⁵ Araneda Azabache CE. La Funcion Publica Notarial y la Seguridad Juridica respecto de la Contratacion Electronica en el Peru [Tesis]. Trujillo: Universidad Privada Anteno Orrego, Facultad de Derecho y Ciencias Politicas; 2015.

Para la Real Academia Española la definición de verificar es: “comprobar o examinar la verdad de algo”; “realizar, efectuar”. “Comprobar que un aparato funciona bien”⁶.

Entendemos por documento; como un escrito en papel u otro tipo de soporte con que se prueba o acredita una cosa, que sirve para ilustrar algo, un testimonio material de un hecho o acto realizado.

Entonces concebimos por verificación documental como; la comprobación o el proceso de examinar un documento o serie de escritos en papel u otro tipo de soporte con que se prueba o acredita un testimonio material de un acto realizado (contrato de compra venta), como un título de propiedad, autovaluo, etc. Corroborando, comprobando, contrastando y ratificando la legalidad y originalidad de dicha información.

2.2.2. CONTRATOS DE COMPRA VENTA

A) EVOLUCIÓN DEL CONTRATO

En las sociedades primitivas, el tráfico comercial se realizaba a través del trueque, pero a medida que aumento la riqueza se intensifico el intercambio, resultando insuficiente y entonces surgió la necesidad de adoptar una medida de valores, un bien que permitiera comprar cualquier otro bien. Y desde la existencia de la moneda, el trueque fue sustituido por la compraventa siendo este último la base esencial del comercio entre los hombres.

⁶ Diccionario Actual. [Diccionario de internet]. [cited 2017 Junio 05]. Disponible en: <https://diccionarioactual.com/verificar/>.

En una primera etapa la compraventa fue estrictamente manual o al contado; vale decir, se realizaba el cambio la cosa y el dinero en el mismo acto y en ese mismo instante quedaba transferida la propiedad entrambos. Más tarde no bastó con esta forma elemental, ya que a veces el vendedor le daba un plazo para el pago del precio cuando ya había entregado la cosa al comprador; otras veces, era el vendedor quien recibía el pago del precio en el acto y entregaba la cosa más tarde, siendo el acuerdo de ambas partes las que disponían de un plazo para cumplir su prestación.

En el derecho romano esta idea adquirió la plenitud de su desarrollo; la compraventa es el compromiso de transferir la propiedad de una cosa frente a el compromiso de entregar el precio.

En el derecho francés e italiano se ha llegado a lo que se considera la última etapa de esta evolución. Pero el resto de las legislaciones han seguido fiel al sistema romano, mientras más intenso es el tráfico jurídico, mientras más densos son los conglomerados humanos, resalta con mayor nitidez la necesidad de rodear la transferencia de la propiedad de ciertos medios de publicidad que protejan suficientemente los intereses de terceros.

En el sistema de nuestro código la compraventa no es otra cosa que el compromiso de transferir la propiedad; pero ésta no se transmite sino por la tradición de la cosa. Respecto de los inmuebles se exige, además, la escritura pública y, después la inscripción en el Registro de la Propiedad.

- **Características:**

1. Es bilateral, porque implica obligaciones para ambas partes.
2. Es consensual, porque produce todos sus efectos por el solo hecho del consentimiento y sin necesidad de la entrega de la cosa o del precio.
3. No es formal; aun en el caso de que tenga por objeto la transmisión de inmuebles, la escritura pública exigida por el art. 1184, inc. 1º es un requisito de la transferencia del dominio, pero no del contrato en sí que puede ser válidamente celebrado en instrumento privado, y aun verbalmente.

B) BIENES INMUEBLES

En la sociedad feudal la tierra es la propiedad inmueble. Es aquí donde encontramos la raíz de que en el código pionero de napoleón, otorgue inusitada importancia a los inmuebles.

La sociedad capitalista reconoce la relevancia de los bienes muebles, producidos durante el intercambio de los bienes y servicios, resultando ser decisivos.

En la sociedad socialista, desaparece la gran propiedad privada de los medios de producción y el comercio particular, y se reconoce la propiedad de bienes de uso y de consumo, independientemente de la consideración de ser muebles o inmuebles, se busca la satisfacción de las necesidades más elementales del hombre.

- **Escuelas:**

1. **Derecho Romano:** En el último periodo del derecho romano fue conocido el origen de los bienes muebles e inmuebles, especialmente con Justiniano, es decir, se hace nítida en el periodo posclásico, donde la practicaron y reconocieron en la época de la XII tablas. Para los romanos solo se aplicaba a las cosas corporales.
2. **Derecho Revolucionario Francés – Época Moderna:** Con la revolución francesa se suprime los derechos señoriales y los oficios y al similar la rentas a los créditos ordinarios desaparecen una parte considerable de los inmuebles. Se daba mayor importancia a la propiedad inmobiliaria que había sido el eje en que había descansado por siglos toda la organización social económica y política de la Edad Media.
3. **Derecho Contemporáneo:** Se mantiene el dualismo en los bienes, en la separación de bienes muebles o inmuebles, entra la consideración de su movilidad o inmovilidad.

C) RESEÑA HISTORICA DE LOS BIENES EN EL PERU

- **Concepto de Bienes:** Etimológicamente proviene de la voz latina bonus, que significa felicidad, bienestar. Son aquellos sujetos que son susceptibles de una relación jurídica
- **Características:**
 1. Tiene objetividad propia.
 2. Debe tener utilidad.
 3. Tiene que ser accesible, vale decir, encontrarse en condiciones de ser utilizadas.

2.2.3. EL NOTARIO:

A) Origen:

Como cuestiona Gunther Gonzales Barrón “¿Qué necesidad se cubre a través de la figura del notario?, para terminar, respondiéndose:

Si los particulares se relacionan entre sí a través de contratos, actos o procedimientos privados, parece conveniente que un tercero imparcial debidamente calificado, certifique la autenticidad y legalidad de los derechos adquiridos, a fin de evitar o aminorar la posibilidad de que en el futuro surjan conflictos o litigios entre las partes.”⁷

- **Edad Antigua:** El notario nace como resultado de la búsqueda de los hombres para asegurar su propiedad. Posteriormente se fueron documentando los actos, en arcilla, en piedra, en cera, en pergamino, en esta edad el documento va creando su documentador. En un principio el instrumento carecía de fe notarial y el original se entregaba a las partes no existía la matriz.

El documentador conservaba la matriz del documento para asegurarse de resguardarlo, conservarlo y poder transmitirlo, mientras las partes manifestaban su voluntad.

Así también en Egipto, ya había una persona llamada escriba, quien por medio de jeroglíficos realizados con tiza de junco en papiros, o escritura hierática, hacía constar diversos hechos.

⁷ Gonzales Barrón, G., Derecho Registral y Notarial, Tomo I y II, Lima, Jurista Editores, 2012, p.1167; citado por Recalde Morales, W., Derecho Registral y Notarial, Lima, Fondo Editorial de la UIGV, 2014, p. 19.

Mientras que, en Roma, existían personas cultas en derecho que sabían escribir, llamadas Tabellones; pero no formaban parte de la administración pública romana. Éstos tenían responsabilidad frente al Estado en caso de nulidad del instrumento. Convirtiéndose el Tabellón en un factor importante en la evolución del derecho.

- **Edad Media:** Al final de esta época, el notariado trascendió como institución.

Según Bernardo Pérez Fernández del Castillo, “El impulso del comercio y las nuevas formas de comunicación, como la navegación y los caminos, provocaron un desarrollo inusitado del derecho, y con ello surgieron diversos problemas legales que requerían la creación de formas jurídicas y, como es lógico, la forma notarial se desarrolló y fue objeto de regulaciones jurídicas más correctas”⁸

Como consecuencia de estos problemas legales, fue el notariado la institución encargada de regularlos mediante las formas jurídicas de aquel entonces.

En esta edad Carlomagno, legisla en las Capitulares sobre la actividad notarial y establece que “el instrumento notarial tiene el valor probatorio de una sentencia ejecutoriada”⁹

⁸ Pérez Fernández del Castillo, B., Derecho notarial, Porrúa, México, 1989, p. 5; citado Rios Hellig, J., La Practica del Derecho Notarial, Mexico, Mc Graw Hill, 2012, p. 3.

⁹ Idem.

Demostrándose de esta manera, que en aquel entonces al notario se le consideraba como juez, pues los instrumentos notariales que elaboraba tenían el carácter de cosa juzgada.

- **Edad Moderna:** Esta época se caracteriza por que presenta a un notario perfeccionado en los países de origen latino, mientras que, en los países de origen Sajón, presenta al notario poco desarrollado.

En el Siglo XIV, se realiza la diferencia específica de los funcionarios, en la siguiente forma:

Notarios. - eran los secretarios del Rey, siendo su función principal transcribir y velar por la autenticidad de las leyes y dispositivos reales, de la misma forma resguardar los documentos oficiales del rey.

Escribanos Reales. - funcionarios directamente nombrados por el rey, evaluados previamente por las Reales Audiencias, con la única función de actuar como depositarios de la fe pública, autorizando y redactando los contratos en los que tenía intervención la corona.

Escribanos Públicos. - personas cuya función era la de contratación entre particulares.

B) El Notariado Latino:

“En el **Cuarto Congreso Del Notariado Latino**, llevado a cabo en la ciudad de Río de Janeiro, aprobaron las siguientes conclusiones con relación al notario latino:

1. El notario latino, por el hecho de estar encargado de aplicar la ley en los contratos que autoriza, actúa como un asesor de las partes en cuanto a ella; además, ante su oscuridad, sus contradicciones y sus omisiones, él está llamado a aclararla e interpretarla. La práctica notarial es así una fuente de derecho que complementa la obra del legislador.
2. El notario latino tiene esencialmente un rol de conciliador, de árbitro entre las partes, rol este que pertenece a la jurisdicción graciosa o voluntaria.
3. El notario latino da vida a la ley y esta vida es la expresión tanto de la voluntad del legislador como la de las partes. Debe saber adaptarse tanto a los casos particulares como a las situaciones creadas por la evolución económica y social del país en que actúa.
4. La estabilidad que conserva mientras la merezca es un factor constante de permanencia y de paz.
5. Finalmente, por estar encargado de una función pública, y obligado a prestar sus servicios cuando le sean requeridos, el notario latino confiere a los documentos que autoriza, así como a los hechos que ellos reflejan, una fuerza, una virtud que deriva del imperium de que está revestida. La seguridad de las partes se desprende naturalmente de este hecho, así como la tranquilidad de la vida social¹⁰

El notario latino tiene la función de investigar la verdadera voluntad de las partes, de la misma manera el notario tiene el deber de brindar

¹⁰ Díaz Mieres, L., Derecho Notarial Chileno. Tercera edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Chile, (1983), p. 4.

asistencia profesional y redacta el instrumento, ya sea para dar inicio al acto o contrato o para mejorar la forma verificadora.

C) EL NOTARIADO EN EL PERÚ:

Para empezar, el notariado en el Perú tuvo poco empleo debido al régimen familiar que existía y que gobernó las relaciones entre el ayllu y el sistema socialista.

A inicios del siglo XIV, en el periodo de Inca Roca se presentó la necesidad de crear funcionarios, pues los incas aumentaron sus dominios y de esta forma multiplicaron los negocios jurídicos.

En el periodo del Inca Tupac Yupanqui se ordenó la creación de una cantidad determinada de notarios de acuerdo a la población de la misma manera los quipucamallocs manejaban sus quipus para registrar los hechos o negocios que se llevaban a cabo.

Durante la conquista; en el año 1526 se firmó el contrato de sociedad de Panamá o Pacto de Panamá entre los españoles; Francisco Pizarro, Diego De Almagro y Hernando De Luque, se dice que este contrato fue legalizado ante notario.

El 22 de enero de 1535 se nombra al primer escribano público Domingo De La Presa.

Francisco Pizarro en 1537 deja su testamento, ante notario.

Durante el virreinato, en el año 1549 por real cedula el virrey don Francisco Toledo organizó y designó las funciones tradicionales de los indios nombrándose de esta forma a los jueces, regidores, escribanos

en otros. En la colonia se permitió que actuaran en conjunto las autoridades españolas con las autoridades indígenas.

Existieron notarios aborígenes y notarios españoles con una legislación diferente pero que poco a poco absorbió a la aborígen.

Y en la República, en el año 1822 todos los escribanos refrendaron sus funciones ante el ministerio del estado. De la misma forma en 1825 Simón Bolívar da a los escribanos la categoría y respeto que merecían. En 1867 se dispuso el número de notarios en los departamentos provincias y distritos del territorio peruano.

Ya en adelante, desarrollaremos tres normas que regularon y regulan al notariado tal cual se conoce hoy en día.

- Ley N° 1510, en la que aprueba la primera Ley del Notariado, expedida el 15 de Diciembre de 1911.

Esta ley aprobó la primera Ley del Notariado, que se dividía en cinco capítulos:

1. Del Notario en general.
2. El Notario en nuestra legislación positiva y extranjera.
3. Obligaciones de los notarios.
4. Prohibiciones a que están sujetos los notarios.
5. Jubilaciones y pensiones.

La promulgación de esta ley se dio como parte de la reforma que requería la justicia civil en los primeros años del siglo XX, razón por la cual aprobó no solo la nueva ley del notariado, sino también la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código de Procedimientos Civiles.

Lo más resaltante de esta Ley fue lo siguiente:

1. Acogió la denominación NOTARIO y desechando la denominación ESCRIBANO.
2. Separó la función notarial de la judicial.
3. Se mantuvo la intervención del Poder Judicial en el nombramiento de los notarios, así como en la inspección y vigilancia de su función.
4. Permitió el nombramiento de notarios a personas que no eran abogados o ciudadanos con preparación jurídica, debido a la necesidad de contar con estos dadores de fe en aquellos lugares donde no existían letrados que pudiesen acceder al cargo.
5. Se introdujo la distinción entre escrituras públicas y actas.
6. Reguló con mayor precisión los temas de certificaciones, traslados, protocolo, archivo, etc.

Para su época fue una ley aceptable, tanto así que tuvo una vigencia de ochenta años; y que, por lo mismo, sufrió algunas modificaciones de importancia.

Entre estas modificaciones encontramos las siguientes:

1. La Ley 16607, promulgada el 23 de junio de 1967, Ley que crea a los Colegios de Notarios como órganos públicos dedicados a cuestiones corporativas y de vigilancia de la función notarial, e impuso la obligación de la previa incorporación al Colegio para el ejercicio de la función notarial.

2. "El Decreto Ley 22634, promulgado el 14 de agosto de 1979, norma que introdujo las siguientes modificaciones en la normatividad notarial:
- Separó definitivamente al Poder Judicial de la inspección y vigilancia de la función notarial.
 - Impuso al concurso de méritos como la única fórmula de acceso a la función notarial.
 - Aumentó el número de notarios acorde a la densidad poblacional de ese momento y a las nuevas necesidades del tráfico contractual.
 - Dispuso que algunas escrituras se extiendan sin minuta.
 - Suprimió la intervención de los testigos instrumentales en las escrituras públicas, salvo para el caso de los testamentos.
 - Autorizó el uso de guarismos, letras y fórmulas técnicas en las escrituras."¹¹
- Decreto Ley 26002, fue expedida el 07 de Diciembre de 1992; aprobó la ley del notariado que reemplazo a la primera ley. Se dividían en:
Título I: Del Notario y de la Función Notarial.
Título II: De los Instrumentos Públicos Notariales.
Título III: De la Organización del Notariado.
Título IV: De la Vigilancia del Notariado.

¹¹ Gonzales Barrón, G., Derecho Registral y Notarial, Tomo I y II, Lima, Jurista Editores, 2012, p.1234.

Esta nueva normatividad, constituyo un avance en el derecho notarial peruano, unificando y consolidando las reformas introducidas en la legislación anterior con sus modificaciones.

- Decreto Legislativo 1049, promulgado el 25 de Junio del 2008, que es la vigente Ley del Notariado.

“Entre la anterior y la vigente ley del notariado no ha habido grandes cambios, pero de los pocos que se dieron es pertinente resaltar los siguientes:

1. La determinación de las plazas ya no es por número fijo, sino por cantidad de habitantes.
2. La inclusión de nuevos deberes.
3. La distinción entre procedimiento disciplinario y declaración de cese por pérdida de cualidades para ser notario.
4. La inclusión del uso de tecnología de firmas y certificados digitales.
5. El reconocimiento de la función de asesoría.
6. La autorización de la inclusión de imágenes en las escrituras.
7. La posibilidad de extender instrumentos aclaratorios sin intervención de los otorgantes.
8. La obligatoriedad de consultar la base de Datos de RENIEC.
9. La posibilidad de implementar registros informáticos.
10. La introducción de la medida cautelar de suspensión del notario durante el transcurso de un procedimiento disciplinario.

11. La introducción de la anotación preventiva de falsedad.”¹²

En síntesis, el notariado en el Perú ha ido evolucionando constantemente, de acuerdo al contexto histórico, político, social y al avance de la tecnología.

Es así, que en la actual Ley del Notariado D.L. N° 1049, se incluye nuevas funciones al notario, resguardando la fé pública, con nuevos deberes, haciendo uso de la tecnología para la verificación y autenticidad de la información.

2.3. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN

2.3.1. DEL NOTARIO:

A) INSTANCIA NOTARIAL

Jurisdicción donde se ejerce la función notarial.

A continuación, se presentan las bases teóricas que sustentan la investigación sobre la verificación documental en los contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial, para promover y gestionar proyectos y aportar conocimientos para una debida verificación documental, evitando de esta manera, suplantación de identidad, falsificación de documentos, la doble venta, el tráfico ilícito de terrenos, la evasión tributaria entre otros.

¹² Idem.

B) TEORÍAS SOBRE EL CONTENIDO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL:

Salazar Puente de la Vega “expresa que la naturaleza jurídica de la función notarial se explica a través de estas teorías:

1. **Teoría de la Jurisdicción Voluntaria.** Considera que el ejercicio de la función notarial, a cargo del Notario, se desarrolla porque las partes asisten voluntariamente ante su despacho con el objeto de obtener un instrumento público, por el que se crean, modifican, regulan o extinguen derechos.
2. **Teoría de la función legitimadora.** Concibe la función notarial como la manifestación del Derecho y la magistratura de la paz jurídica. Quiere decir que se confía en la capacitación en la capacitación que tiene el profesional, que ejerce la función como conocedor del Derecho.
3. **Teoría de la fe pública.** (...) La función notarial es la materialización de la teoría de la prueba preconstituida, porque el Notario, en la esfera de los hechos, aprecia, percibe con sus sentidos, y en la esfera del derecho otorga autenticidad a través de un instrumento público, que tiene un carácter probatorio de la declaración de voluntad de las partes.
4. **Teoría de la forma.** Considera que la función notarial consiste en dar forma a los actos jurídicos, tanto porque la ley lo exige para su validez, como porque las partes así lo han decidido.”¹³

¹³ Salazar Puente De La Vega, M., Protocolo Notarial. Editorial Grijley, Lima, Perú, (2007), p. 51.

Para Barragán, “Las teorías sobre el contenido de la función notarial son explicadas a continuación:

1. **De la legitimación.** - La función notarial según esta teoría, como emanación del poder legitimador del Estado y así como lo hace la función judicial, consiste en el poder de investir de cierto carácter jurídico a las personas, cosas y actos, con fundamento en una serie de normas mediante las cuales el Estado asegura la verdad, la certeza, la seguridad y la autenticidad de los hechos y actos jurídicos y de las consecuencias que ellos producen, es decir, de los derechos y obligaciones.
2. **De la representación de los derechos en estado normal.** - O sea, que la función notarial es una forma de expresión de la justicia reguladora frente a la justicia reparadora. En la elaboración de esta teoría se parte de una observación elemental: existe una normalidad de derechos cuando los titulares no se encuentran enfrentados por pretensiones contrapuestas frente a una anormalidad de derechos cuando las personas se hallan en contienda. La función notarial consiste en regular el movimiento de esos derechos de normalidad, quedando para la función judicial la definición de la contienda y atribuyendo a cada uno lo que por ley le corresponde.
3. **De la fe pública.** - Según esta teoría, la esencia de la función notarial se halla en la facultad de dar fe pública sobre la existencia específica de ciertos actos de trascendencia en el campo del derecho, mediante la creación del respectivo documento. Por eso

el acto notarial revestido de fé pública impone a todos la creencia en su certeza. Y esa certeza se la atribuye el poder público.

4. **La de ser actividad de la jurisdicción voluntaria.** - (...) Se dice (...) (que) la función notarial se ejerce con el propósito de hallar fines jurídicos entre las partes que acuden ante el notario, no para que les dirima ninguna querella, sino para que imponga el sello de su autoridad al negocio que en ejercicio de sus derechos legalmente reconocidos han celebrado. La función del notario es crear situaciones jurídicas frente al ejercicio de los derechos, mediante el correspondiente instrumento público”¹⁴

2.3.2. DEL CONTRATO:

A) Teorías: Según Castillo Freyre, Mario:

“En doctrina, existen cuatro teorías relacionadas con el momento y lugar en que el contrato queda celebrado: **la teoría de la declaración**, la cual considera celebrado el contrato en el momento en que el destinatario de la oferta declara aceptarla; **la teoría de la expedición**, que considera celebrado el contrato en el momento en que el destinatario de la oferta expide su declaración de aceptación; **la teoría de la recepción**, que considera celebrado el contrato en el momento en que el oferente recibe la aceptación del aceptante (independientemente del hecho de que dicha recepción coincida o no con el conocimiento de su contenido); y, por último, **la teoría de la cognición**, la cual considera celebrado el contrato

¹⁴ Barragan, Alfonso M., Manual de Derecho Notarial. Bogotá, Colombia, Editorial Temis Librería, 1979, p. 13-14.

en el momento en que el oferente toma conocimiento del contenido de la aceptación recibida.”¹⁵

A continuación, desarrollaremos cada una de las teorías:

1. Teoría de la declaración:

Esta teoría es la que mejor responde a la naturaleza jurídica del contrato, ya que al existir consenso (acuerdo de voluntades) entre el aceptante y oferente tienen como única necesidad que la manifestación de voluntad del aceptante coincida con la del oferente.

Por otro lado, el oferente al haber tomado la iniciativa para la formalización del contrato, es el más interesado en conocer si éste llegó a formarse.

Mientras que, él aceptante tiene la necesidad de manifestar su aceptación para la formación del contrato con efectos jurídicos además es quien posee el control sobre la existencia del mencionado contrato, y de este modo facilita el arrepentimiento y/o la revocación de la aceptación.

Esta teoría es la que menos se acomoda a las necesidades del tráfico moderno y a los requerimientos de la vida práctica.

2. Teoría de la expedición.

Es la Teoría que posee una aceptación entusiasta en la doctrina de los contratos.

La justificación de esta teoría radica no solo en que el aceptante debe dar formación al contrato con la manifestación de su aceptación, sino que adicionalmente debe brindar seguridad, vale decir que la manifestación

¹⁵ Castillo Freyre, M., Martín Horna, P.; Tratado de la teoría general de los contratos; Lima – Perú; Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2006, p. 28.

de aceptación debe tener carácter definitivo, entendiéndose por expedición el desprendimiento del aceptante.

3. Teoría de la recepción

Para llegar a esta teoría partimos de las dos teorías precedentes:

- Teoría de la cognición: con tan solo la recepción se establece la presunción de conocimiento del oferente.
- Teoría de la declaración: se considera formalizado el contrato cuando el aceptante no puede declinar la manifestación de su aceptación.

Entonces la teoría de la Recepción nos indica que el contrato se constituye o se da cumplimiento por la manifestación de voluntad del aceptante, no pudiendo retractarse y haciendo extensivo la llegada de la comunicación a la residencia del oferente (a pesar de que no pueda abrir la carta que contiene la comunicación o que no se encuentre en él).

4. Teoría de la cognición:

Es la teoría más racional y coherente, puesto que explica que para que exista un contrato y logre perfeccionarse debe existir por medio un acuerdo entre ambas partes, oferente y aceptante, en la cual ambos manifiesten su voluntad de contratar.

2.3.3. DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA:

A) Definición del contrato de compraventa.

Este contrato es definido por el Código Civil Peruano de 1984 en su artículo 1529, de la siguiente manera:

Artículo 1529; “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.”¹⁶

B) Caracteres del contrato de compraventa:

“Los caracteres que presenta el contrato de compraventa en el Código Civil Peruano de 1984, son los siguientes:

1. Por su nombre, ha de ser un contrato nominado.
2. Por su regulación, es un contrato típico, vale decir, está jurídicamente regulado en nuestro Código Civil.
3. Por su estructura, es un contrato simple, es decir, da lugar a una sola relación jurídica patrimonial.
4. Por su contenido, puede ser, tanto un contrato civil, como un contrato mercantil; ya que en virtud del artículo 2112 del Código Civil de 1984, dicho contrato, al igual que los de permuta, mutuo, depósito y fianza de naturaleza mercantil, se rigen por las disposiciones del mencionado cuerpo legislativo; y del hecho que en virtud del propio artículo 2112 se derogaron los artículos 297 a 314, 320 a 341 y 430 a 433 del Código de Comercio.
5. Por su autonomía, es un contrato principal, ya que no depende jurídicamente de otro contrato.
6. Por su función, es, esencialmente, un contrato constitutivo, aunque puede formar parte, por excepción, de uno modificadorio, pero nunca será un contrato resolutorio, puesto que siempre formará la

¹⁶ Ministerio de Justicia, Código Civil; Ley de fecha 25 de Julio de 1984. Decreto Legislativo N° 295 (25-07-1984).

obligación de transferir la propiedad, por una parte, y de pagar el precio por la otra.

7. Por los sujetos a quienes obliga, se trata de un contrato individual, ya que las obligaciones creadas por él afectan únicamente a las partes que celebran el contrato.
8. Por la prestación, se trata de un contrato bilateral o sinalagmático, hoy en día, bajo nuestro Código Civil vigente, hablaríamos de un contrato de prestaciones recíprocas (artículos 1426 a 1434 del Código). En el contrato de compraventa, una parte (el vendedor), se obliga a transferir a la otra la propiedad de un bien; y ésta (el comprador) a pagarle su precio en dinero, es decir, ambas partes quedan recíprocamente obligadas.
9. Por la valorización, es, por esencia, un contrato oneroso, por el cual ambas partes se obligan a ejecutar una prestación.
10. Por el riesgo, debemos decir, que es fundamentalmente, un contrato conmutativo, ya que la existencia y cuantía de las prestaciones que deben cumplir las partes son ciertas, vale decir, conocidas de antemano.¹⁷

C) ELEMENTOS NECESARIOS DE UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA

De la definición de las líneas anteriores podemos deducir que el contrato de compraventa está constituido por una serie de elementos de

¹⁷ Castillo Freyre M., El bien materia del contrato de compra venta. In Castillo Freyre M. El bien materia del contrato de compra venta. Lima: Pontificie Universidad Catolica del Perú; 1995. p. 76-77.

conurrencia obligatoria y que evidentemente no pueden ser perdidos de vista por todo aquel que pretenda redactar uno. Estos elementos son:

1. **Los sujetos:** Son los titulares de las obligaciones y derechos recíprocos. Para el caso del contrato de compraventa, los sujetos son el comprador y el deudor. En ningún caso podemos olvidarnos hacer constar los nombres de los sujetos en un contrato.
2. **El objeto:** En el contrato de compraventa, el objeto lo constituyen las cosas o bienes que se van a transferir en la operación económica. Estos pueden ser materiales o incorporeales.
3. **La transferencia de la propiedad del bien:** Es una de las principales obligaciones del contrato. En el contrato deberá consignarse el momento que se realice la entrega. Así también deberán consignarse todas las obligaciones accesorias.
4. **El precio:** Junto a la transferencia del bien, el precio se constituye como una de las principales obligaciones de contrato. Este monto también deberá consignarse obligatoriamente en el contrato.

D) CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES:

El modo correcto de transferir la propiedad corresponderá de la clase de bien que se pretende transferir. Siendo así las normas peruanas señalan que la transmisión de un bien mueble se efectúa con la entrega física del mismo y que la transferencia de los bienes inmuebles con la sola obligación de enajenarlo.

En este último caso por lo general, la obligación de enajenar los bienes inmuebles nace a partir de la celebración de contratos de compra venta

de inmuebles. Entonces, bastara con la celebración correcta del contrato de compra venta para haber transferido la propiedad del bien.

El contrato de compra venta de un bien inmueble puede ser celebrado por cualquier propietario o persona legalmente legitimada que desee realizar dicha transacción.

El contrato de compra venta de un bien inmueble está compuesto por una serie de elementos que condicionan su validez. Es decir, en caso de que falte alguno de ellos, el contrato no podrá ser considerado valido.

Contrato de compra venta debe realizarse por escrito, se deberá construir una minuta y luego deberá elevar a escritura pública.

Para lo cual desarrollaremos las diferencias entre bienes inmuebles inscritos y no inscritos:

- **Bienes inmuebles inscritos:** son los predios que tienen o poseen partida registral, es decir son actos de bienes inscribibles en el registro de predios.
- **Bienes inmuebles no inscritos:** son predios que no poseen partida o antecedente registral, y que a través del proceso de prescripción adquisitiva de dominio pueden llegar a formalizarse.

Para AVENDAÑO ARANA, FRANCISCO; “La clasificación de registrados y no registrados es una clasificación de bienes, por la cual son bienes registrados los bienes que se encuentran registrados en un registro jurídico, que serían los registros de bienes a diferencia de los bienes no registrados que son los bienes que no se encuentran registrados en un registro jurídico. Entre los bienes registrados podemos citar los predios y los vehículos inmatriculados y entre los bienes no registrados podemos

citar a los inmuebles y vehículos no inmatriculados, los engrapadores, entre otros. En tal sentido los bienes no registrados pueden ser registrables como el caso de los predios u los automóviles y los bienes no registrables como el caso de los engrapadores, los collares, maquinaria etc.”

“Es necesario precisar que sólo los bienes registrados pueden ser materia de embargo en forma de inscripción conforme al artículo 656 del Código Procesal Civil, que pueden ser inmuebles o vehículos, los cuales se inscriben en Registros de Bienes.”¹⁸

Para el doctor SOLF Y MURO propuso una dualidad de sistemas.

“Podemos establecer una separación entre los inmuebles que ya están inscritos en el registro y se inscriban en adelante, y los inmuebles que no están registrados. Para los primeros, establecer la necesidad de la inscripción de todos los actos que con ella se relacionan para la validez de ellos, sea entre las partes o frente a terceros, los segundos, o sea los bienes no inscritos, mientras no se inscriban, seguirán sujetándose a las mismas reglas o a las reglas semejantes a las que se contiene en nuestro Código Civil.”¹⁹

Para BULLARD GONZALEZ, ALFREDO “El riesgo que está presente en toda transferencia radica en el hecho de que podría no transmitirse al adquirente la potestad de excluir a los demás, o que la posibilidad de

¹⁸ Avendaño Arana F. Clases de Bienes. En Código Civil por los cien mejores especialistas. Primera Edición ed. Lima - Perú: Gaceta Jurídica; 2003.

¹⁹ Vidal Ramos R., El Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano. [Online]. [cited 2017 Junio 09]. Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf).

exclusión no sea transmitida en términos perfectos. Si este riesgo no es racionalizado, el potencial adquirente puede decidir no comprar o hacerlo a un precio que se encuentre por debajo del valor real del derecho que se adquiere. Ello se puede apreciar, por ejemplo, cuando se compra un inmueble no inscrito, pues el precio que se fije del valor real del derecho que se adquiere. Ello se puede apreciar, por ejemplo, cuando se compra un inmueble no inscrito, pues el precio que se fije viene a ser, de ordinario, considerablemente menor al de otro inmueble si registrado. La protección registral y la certeza que esta brinda son la explicación a este mayor valor. En el fondo, lo que hace diferencia es que quien compra siente que el registro el garantiza una posibilidad, de exclusión más perfecta y, por tanto, más valiosa. En el inmueble no registrado entra a tallar el azar, y con ello la irracionalidad. Por lógica consecuencia, la posibilidad ya no es tan cierta. Este riesgo podría determinar que se adquiriera una propiedad que no permita excluir, por ejemplo, a un adquirente anterior.”

“Estaríamos, entonces, ante una propiedad disfuncional o, dicho de una manera más clara, ante la ausencia de un auténtico derecho de propiedad.”²⁰

E) ¿CÓMO HACER UN CONTRATO DE COMPRAVENTA? UNA CUESTIÓN PREVIA: LA FORMALIDAD DE CONTRATO.

Muchas veces se confunde o se identifica al contrato con la forma en la que este ha sido expresado. Nos explicamos: Ocurre que el contrato no

²⁰ Bullard Gonzalez A., Sistemas de Transferencia de Propiedad, En: Derecho y Economía. Lima: Palestra Editores; 2003. p. 151.

es el papel en el que consta las obligaciones recíprocas de las partes, sino que es simple y llanamente el acuerdo en virtud del cual las partes se obligan a realizar determinadas acciones; todo aquello al margen de la forma en la que se haya expresado dicho acuerdo.

Así, los acuerdos pueden manifestarse en un papel, o simplemente de manera verbal. En el primer caso, el contrato tendrá forma escrita, y, en el segundo, forma oral.

Ahora bien, por regla general la forma en la que se manifiestan los acuerdos entre las partes no condiciona su validez. El Código Civil Peruano se rige bajo un principio llamado “Libertad de Forma”.

Sin embargo, existen algunas excepciones a la regla general. Hay algunos casos para los cuales la ley exige que se respete una forma determinada. Este es el caso de la compraventa de bienes inmuebles, el cual debe celebrarse por escrito, necesariamente, y por escritura pública.

F) LA REDACCIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA

Habiendo hecho estas aclaraciones, a continuación, van algunas pautas generales para la redacción de un contrato de compraventa. La idea de la redacción del contrato de compraventa es que en él deben constar, necesariamente, todos los elementos configuradores del contrato: los sujetos, el objeto y las obligaciones (la transferencia de la propiedad y el pago del precio).

1. **El primer paso** en la redacción del contrato -obviamente, luego de colocarle el título- es la identificación de cada uno de los sujetos

intervinientes. Se debe indicar el nombre, documento de identidad y de ser el caso, el domicilio del comprador y el vendedor.

2. **El segundo paso** consistirá en describir con la mayor precisión posible el bien que será objeto de transferencia. En caso de un bien inmueble la carga se hace mayor ya que deberá indicarse todos los servicios (agua, luz, alcantarillado, etc.) y además condiciones en las que se encuentra el inmueble.
3. **El tercer paso** es describir las principales obligaciones del contrato, cuales son:
 - la transferencia del bien y
 - el pago del precio del bien.

Sobre el primer asunto, la transferencia del bien, se deberá indicar el momento en que será entregado dicho bien.

Sobre el segundo caso, el pago del precio del bien, deberá indicarse el monto del precio del bien y la modalidad de pago de dicho monto.

Por último, el contrato deberá ser firmado por ambos intervinientes y elevarlo a escritura pública de ser el caso.

G) REQUISITOS DE LA ELABORACIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE:

- CRI: Certificado Registral Inmobiliario.
- Título de propiedad.
- Autovaluo.

- Medios de pago bancarizado.
- Pago de impuesto de alcabala.
- Pago de impuesto a la renta.

H) LA RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA

La resolución de un contrato opera cuando después de celebrarlo sobreviene alguna causal de resolución. A diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, con la nulidad, nuestro código no regula las causales específicas de la resolución de un contrato.

La acción de resolución le corresponde al acreedor y, por lo tanto, la causa más común de la resolución de los contratos es el incumplimiento de alguna de las obligaciones derivadas de los mismos. Para el caso de la compraventa, la principal causa de resolución es el incumplimiento o bien de la transferencia del bien; tal como figura en el artículo 1556, del código civil; “Resolución por falta de entrega: Cuando se resuelve la compraventa por falta de entrega, el vendedor debe reembolsar al comprador los tributos y gastos del contrato que hubiera pagado e indemnizarle los daños y perjuicios”²¹

O del pago de la suma del precio o la garantía que recae sobre el producto. En caso de que el contrato se resuelva por falta de pago, el acreedor tendrá derecho a una indemnización según las reglas establecidas en el código.

²¹ Ministerio de Justicia, Código Civil; ob. cit.

Otra causal de resolución se manifiesta cuando la compraventa se realiza sobre la base de muestra. En ese caso, el acreedor tendrá derecho a resolver el contrato cuando la calidad del bien no es la misma que la ofrecida en la muestra.

2.3.4. LA ACCIÓN FALSEAREA SOBRE EL DOCUMENTO PÚBLICO NOTARIAL

La conducta delictiva puede revestir dos formas: la activa conocida por la acción consistente en el despliegue consciente y voluntario de determinada actividad prohibida penalmente por la ley y la omisiva conocida por omisión originada por la abstención consciente y voluntaria de obrar, a pesar del mandato exigido por la norma jurídica.²²

Dada la estructura del delito el legislador ha descrito una figura de acción y resultado en sentido material ya que con las acciones previstas en la propia figura delictiva se destruye el bien jurídico protegido que es la credibilidad sobre el documento y la confianza depositada en dicho instrumento público para el buen desenvolvimiento del tráfico jurídico.

En consecuencia, el artículo 250 .1 y sus incisos del Código Penal, describen la forma activa, la cual será exigible para la conducta de quien como recoge el tipo objetivo, confeccione, altere, intercale, suprima, oculte o destruya documento público falso, sean estos de redacción íntegra, originaria o parcial ejecutados mediante la falsedad ideológica o la falsedad material.

²² Quirós Pérez R., Manual de Derecho Penal I. La Habana: Félix Varela; 1999. p. 248.

Ajustándonos a la finalidad de este trabajo, no menos relevante será la presencia del notario como sujeto de estos delitos de falsificación, dada su posición de garante y la exigibilidad de una conducta ligada a sus deberes funcionales, principio general que domina toda la materia de los llamados delitos funcionariales.

El ciudadano particular está naturalmente obligado por un deber moral, a decir verdad, pero en las sociedades modernas los límites del control social reconocen la distinción entre dos clases de deberes; éticos y jurídicos, cuya confusión sería la ineludible consecuencia de convertir la verdad de las declaraciones de los particulares en objeto jurídico de resguardo de los delitos de falsedad documental.

La fe pública, por el contrario, dado el bien jurídico protegido en estos delitos, sí padecerá por la mentira documentada de un funcionario público cuando a él le haya sido encomendada la función de constatar documentalmente determinadas actividades o circunstancias -un contrato, un testamento, una actuación judicial, el estado de conservación de un edificio, etc.- de cuya función tiene que derivarse un deber de veracidad más amplio y riguroso que el que incumbe a los particulares.

"En el caso de los funcionarios, el deber de veracidad es mayor porque en ellos al mandato moral de no mentir se incorpora el mandato legal de contribuir, desde las facultades y atribuciones públicas en que participan, al mantenimiento de un cierto nivel de seguridad en las relaciones jurídicas y, concretamente, de un aceptable nivel de confianza en los medios probatorios que se ponen al servicio de la seguridad jurídica.

De forma indirecta y mediata, los documentos públicos notariales tienen la eficacia jurídica que corresponda a la virtualidad que el Derecho objetivo anude a los hechos acreditados o probados, además de que contribuyen a la normalidad y fluidez de la vida social con relevancia para el Derecho, al dotar de efectividad a innumerables negocios jurídicos; sin embargo los hechos objeto de dación de fe son declaraciones de conocimiento, la dación de fe prueba la realidad de las declaraciones, pero no la realidad de lo declarado.”²³

El Notario no puede conocer el estado de libertad plena con el que una persona presta su consentimiento o realiza una declaración y sólo podría percibir que esa persona dice actuar libre o debidamente informada. De ahí que con respecto incluso a la legalidad, principio que inobjetablemente domina su actuación, ningún fedatario -en rigor, nadie, sea o no fedatario- percibe por los sentidos una tal cualidad de una declaración o de una manifestación de voluntad. Lo que le cabe al fedatario es dejar constancia de su personal juicio sobre legalidad, juicio llevado a cabo por el fedatario en cuanto conocedor del Derecho.

En este ámbito, lo relevante es si el error del Notario – documentar públicamente como verdadero algo que es falso – resulta vencible o invencible. En este sentido, la conducta típica requiere, en contraposición a la modalidad dolosa, que la autoridad o el funcionario público haya creado un riesgo previsible para el bien jurídico protegido

²³ Andrés Dlos. Eficacia jurídica de los documentos públicos notariales. Interpretación integradora de los artículos 1218 del Código Civil, 319.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 17 bis de la Ley del Notariado y 98 de la Ley 24/2001. [Online].; Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Núm. 679; 2003 [actualizado Septiembre - Octubre 2003] [cited 2017 Junio 11]. Disponible en: <http://www.vlex.com/vid/329688>.

que debería haber conocido si hubiera actuado con la debida diligencia, que esté fuera del riesgo permitido y que además le sea objetivamente imputable en cuanto ha tenido su concreción y realización en la conducta realizada.

Es conocido y se ha constatado como los particulares han inducido a los Notarios al error y los medios empleados para ello han convertido en inevitable el error del fedatario público que, aun empleando la diligencia debida, no han conseguido atisbar la mendacidad de las manifestaciones vertidas por los particulares.

2.3.5. LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO EN EL DERECHO PERUANO.

La doctrina en general y en nuestro ordenamiento civil se entiende por contrato; al acuerdo de voluntades destinadas a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales; en tal sentido se observa que la nota característica de todo contrato es la manifestación y el acuerdo de voluntades, que son los acuerdos comunes reconocibles de las congruentes declaraciones y conductas de las partes.

2.4. MARCO CONCEPTUAL

- **Verificación documental:** Es la comprobación o el proceso de examinar un documento o serie de escritos en papel u otro tipo de soporte con que se prueba o acredita un testimonio material de un acto realizado (contrato de compra venta), como un título de propiedad,

autovaluo, etc. Corroborando, comprobando, contrastando y ratificando la legalidad y originalidad de dicha información.

- **Compraventa:** (en latín emptio venditio) es un contrato consensual, bilateral, oneroso y típico en virtud del cual una de las partes (vendedor) se obliga a dar algo en favor de la otra (comprador) a cambio de un precio en dinero.
- **Medios electrónicos:** Es la contrastación de información con el uso de la tecnología de la información para la transmisión de imágenes, con respuestas de verificación documental.
- **Medios escritos:** Es la contrastación de información con el uso de informes escritos para la transmisión de documentos que identifiquen la autenticidad y legalidad del documento.
- **Medios de telecomunicación:** Es la contrastación de información con el uso de llamadas telefónicas o fax, para verificar la autenticidad, originalidad y legalidad del documento.
- **Bienes:** Conjunto de propiedades o riquezas que le corresponden a una persona o a un grupo.
- **Bienes inmuebles** (o bienes raíces): Propiedades que no pueden moverse del lugar en el que se encuentran, como, por ejemplo: tierras, locales o viviendas.
- **Bienes inmuebles inscritos:** Son aquellos bienes que cuentan con partida registral.
- **Bienes inmuebles no inscritos:** Son aquellos bienes que no cuentan con antecedentes ni partida registral.

- **Ficha Biométrica:** Permite realizar la captura de impresiones dactilares mediante los dispositivos biométricos soportados. Permite la autenticación del usuario respecto del sistema, a través del ingreso del DNI y capturando la impresión dactilar (dedo índice izquierdo o derecho) por intermedio de un lector biométrico.
- **Ficha del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC:** Este documento contiene los datos “declarados” por la persona o que se encuentran registrados en el DNI, incluyendo firma y fotografía.
- **Servicio De Publicidad Registral En Línea:** Garantiza que toda persona permita al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, adquiera información del archivo Registral.
- **Certificado Registral Inmobiliario - CRI,** es un documento público despachado por los Registro Públicos (SUNARP) el cual certifica: La descripción del inmueble (Características como medidas del terreno, la construcción, entre otros). El titular dominial registral (Quien es el dueño actual y quienes fueron los anteriores). Las cargas y gravámenes inscritos a la fecha (Es decir embargos, demandas, arrendamientos, entre otros). Títulos pendientes de inscripción (hipotecas, bloqueos, transferencias, entre otros). Esta información toma la historia registral del inmueble de 30 años aproximadamente.
- **Contrato:** “Es un acuerdo, un pacto destinado a producir efectos jurídicos legales. En él las partes fijan determinadas condiciones que deben cumplir a las cuales se les conoce con el nombre de cláusulas.

En un contrato se pueden incluir todas las cláusulas que se deseen, que convengan las partes entre sí, sin límite de número.”²⁴

- **Persona Natural:** Todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición
- **Autovaluo:** se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción que formula la Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo y que es aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento todos los años.
- **Notario:** “Funcionario público que goza del privilegio de ser autorizado para dar fé pública, de los contratos, testamentos y demás actos extrajudiciales.”²⁵

Para Ruiz Gómez el notario es el “... jurisperito que da perfección y garantía de verdad a los actos civiles y documentos en que se consignan”²⁶

Giménez Arnau entiende que “... el Notario es un profesional del Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia sólo por

²⁴ Díaz Lárez, F., El Gestor Inmobiliario Contratos y Formularios. Tenerife - España: Ediciones Anicrist; 2015, p. 5.

²⁵ Chanamé Orbe R. Diccionario Jurídico Moderno. In 10° ed. Lima: Grupo editorial LEX & IURIS; 2016. Notario. p. 536.

²⁶ Soto Armenta, C., El Notariado y algunas Reformas a su Ley. Escuela Libre de Derecho, México D.F. 1945, p. 28 citado por Villavicencio Cárdenas, M., Manual del Derecho Notarial, Lima, Jurista Editores, 2009, p. 10.

razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria”²⁷

Tambini Avila, asevera que “... el Notario es el abogado que al asumir el cargo de Notario, adquiere la calidad de funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma, de acuerdo a ley, a los actos y contratos que ante él se celebran, asesorando imparcialmente a las partes, formalizando su voluntad al redactar los instrumentos notariales, conservando los originales en su archivo, en caso fueran instrumentos públicos protocolares, y expidiendo las copias de los mismos al ser requeridas por los interesados”²⁸

Dicho de otro modo, se define al notario como al funcionario público, profesional del Derecho que le permite asesorar a las partes con sentido profesional y de imparcialidad, que redacta bajo su responsabilidad el instrumento público notarial, encargado de velar por la seguridad jurídica de todo aquel que requiera de su servicio; debiendo ser su desempeño la de ejercer la fe pública de un modo constante, seguro, confiable, en conclusión, integra.

2.5. MARCO FORMAL O LEGAL

2.5.1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

La publicidad jurídica registral, entendida en términos generales, viene a ser la exteriorización de situaciones y relaciones jurídicas de modo

²⁷ Giménez Arnau, E., Introducción al Derecho Notarial. Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1944, p. 44.

²⁸ Tambini Ávila, M., Manual de Derecho Notarial. Lima, Editorial Nomos & Thesis, 2006, p. 54-55.

permanente, continuo y organizado a través del Registro. Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica de las situaciones y relaciones jurídicas incorporadas al Registro (seguridad estática) y seguridad en el tráfico (seguridad dinámica) derivado de lo inscrito.

Puede concebirse a la publicidad jurídica registral desde dos perspectivas: como objeto del Sistema Registral en el sentido anotado anteriormente y de modo estricto como principio derivado de los efectos materiales o formales de dicha publicidad.

Así, en el Código Civil se regulan los efectos materiales de la publicidad como presunción iuris et de iure y es reconocida como principio. Se establece que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (art. 2012 del CC). [19] Tal presunción se hace efectiva con la posibilidad de conocer, cognoscibilidad, que se otorga a los inscrito mediante la denominada publicidad formal.

A) Publicidad Material:

Está referida a los efectos recogidos por el Código Civil. Se establece que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (art. 2012 del CC).

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo. El concepto de inscripción comprende también

a las anotaciones preventivas, salvo que los registros públicos expresamente las diferencie. (numeral I del Título Preliminar del Registros Públicos).

B) Publicidad Formal:

En tanto que el Registro es público, la publicidad registral formal garantiza que toda persona permita al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, adquiera información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no puede mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro (numeral II del Título Preliminar de los Registros Públicos). Un supuesto de este tipo lo contiene el segundo párrafo del art. 126 de los Registros Públicos cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, en cuyo caso la publicidad se proporciona a quienes acrediten interés conforme a las disposiciones de la SUNARP.

2.5.2. LEY N° 30313: Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049.-

El problema de la falsificación de documentos es un fenómeno que alcanzó hasta las instituciones públicas más organizadas del sistema democrático, siendo uno de ellos el Sistema Nacional de los Registros

Públicos. Bajo este contexto, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en el ejercicio pleno de sus facultades ha emitido un conjunto de instrumentos técnicos y legales, como política institucional, con la finalidad de combatir frontal y abiertamente a los falsificadores; como ejemplo podemos señalar:

A) Sistema de Intermediación Digital (SID).

Permite a los notarios presentar directa y digitalmente los partes notariales a manos de los propios Registradores Públicos evitando que terceras personas manipulen o interfieran en la originalidad de los instrumentos notariales.

Sin embargo, cabe señalar que la notaria “Aleluya Vila” del Distrito de Chilca – Huancayo, no cumple plenamente con este Sistema, puesto que solo presenta partes de los Poderes para inscripción más no así de las Escrituras Públicas de compra venta, propiciando de ésta manera la falsificación documentaria y la inseguridad en los usuarios.

B) Servicio de Alerta Registral

Por el cual, de manera gratuita y de oficio, la SUNARP se encuentra obligada de comunicar, en tiempo record, a la ciudadanía, usuarios, que tiene inscrito su derecho respecto de la presentación de un título sobre aquella partida registral que sea de su interés.

Sin embargo, en la actualidad la mayoría de notarios no han hecho nada al respecto pues tampoco informan a los usuarios de este servicio y mucho menos lo brinda pese a ser gratuito, demostrando de esta manera el desinterés por brindar un buen servicio a los usuarios,

quienes tendrían conocimiento oportuno de la posible presentación de títulos conteniendo documentos falsificados o basados en la suplantación de identidades.

C) El servicio de inmovilización temporal de las partidas registrales de predios, regulado por la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN.

Que tiene por objetivo, generar el cierre temporal de la partida registral a un predio, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos; o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos.

Sin embargo, éste servicio es brindado solo por algunas notarias de la Región más no así por todas como debería ser, pues con el hecho de que los notarios son independientes, éstos actúan llevados por su criterio y no existiendo uniformidad entre ellos, para de esta manera brindar un servicio efectivo a los usuarios.

Tal vez una de las herramientas o instrumentos técnicos legales más acertadas y revolucionarias ha sido la promulgación de la Ley N° 30313 y su Reglamento aprobado recientemente mediante Decreto Supremo N° 010-2016-Jus – Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en trámite y Cancelación del Asiento Registral por suplantación de identidad o Falsificación de Documentación.

Pero no existe uniformidad de criterios entre los notarios para utilizar estos instrumentos, y así brindar un buen servicio al usuario, puesto que cada uno actúa disque independientemente, sin embargo, lo

hacen llevados por el factor dinero, pese a eso el servicio que las notarías brindan es insuficiente y muchas veces deficiente al respecto.

2.5.3. FUNCIONES DEL NOTARIO:

Tal como lo cita Rios Helling, Jorge; “El notariado se justifica porque la sociedad requiere que se le brinde seguridad jurídica dentro de un estado de derecho. Desde un punto de vista teleológico, el fin del notariado es brindar seguridad jurídica, la cual se basa en la fe pública; es decir, el notariado se justifica porque la sociedad requiere seguridad jurídica, y ésta se obtiene gracias a la dación de fe, misma que, aun cuando es ejercida por diversas personas y con diversos fines, de acuerdo con sus atribuciones y con la competencia de cada caso es una sola.”²⁹

Por lo que respecta, el autor menciona que la finalidad del notario es la de tutelar la fe pública, de esta forma brinda seguridad jurídica a la sociedad, en tal sentido los hechos que interesan al derecho son verdaderos y auténticos.

Barragán dice, además, acerca de la función notarial lo siguiente:

“... tiene como misión fundamental documentar, es decir, justificar en documento apoyado en la autoridad estatal, los acuerdos realizados entre las partes contratantes, y por eso puede decirse que crea el documento, cuyo contenido no es otro que esos acuerdos atinentes a los extremos del negocio o contrato, esto es, los elementos esenciales y sustanciales que configuran y tipifican el contrato o (...) que ajustan las varias estipulaciones

²⁹ Rios Hellig, J., La Practica del Derecho Notarial, México, 2012, Mc Graw Hill, p. 26.

a un tipo de contrato señalado en la ley y que se regirá por una norma común: los elementos naturales al contrato así configurado y sus accidentales, atribuyéndole además al documento, y por ende, al contrato mismo, las calidades de certeza, veracidad, seguridad y autenticidad.

(...) El notario desempeña (...) una función legitimadora, por cuanto al ejercer su cargo lo hace como órgano de aquella función contentiva del conjunto de reglas jurídicas que el Estado da para que ciertos actos y hechos jurídicos, los contratos, los negocios, los derechos y las obligaciones que de unos y otros emanan, tengan certeza, veracidad, seguridad, autenticidad, y quizás en mayor grado, al servicio del interés público o general. (...) ³⁰

Según el autor se puede evidenciar lo siguiente; **primero**, que el notario está al servicio de los intereses particulares de quienes acuden a él, porque con su actuación, al crear el acto público notarial, le da al negocio jurídico los caracteres que asegura la **certeza, firmeza, seguridad y autenticidad** de los hechos con contenido jurídico sucedidos en su presencia, y de los derechos y obligaciones que se derivan de aquellos, con lo cual está favoreciendo y amparando el interés particular o de los particulares que acudieron a él. **Segundo**, que el notario está al servicio del interés público o general, asegurando la paz social, coadyuvando al mantenimiento del orden jurídico, a la tranquilidad en el campo de la negociación, garantiza la seguridad en la contratación y ofrece así una

³⁰ Barragan, Alfonso M., ob. cit., p. 7-8.

invaluable e irremplazable garantía de afirmación del derecho, como savia vivificante de los negocios y operaciones contractuales.

Por otro lado, Pantigoso Quintanilla, acerca de la función notarial, manifiesta lo siguiente: "... Hay en el Notario tres aspectos que no es posible escindir o separar. Por un lado, el aspecto que podríamos denominar documentador. El Notario es el **redactor** del documento cuya autorización se solicita. Un documento en el que el Notario no se limita a dar fe del mismo, sino que elabora el documento vertiendo en el mismo toda su ciencia y experiencia, de forma que no sólo es un documento sino un documento notarial. A su vez el Notario es **fedatario** pues da fe, desempeña una función autenticadora del documento con su intervención... finalmente el Notario es un **intérprete**, un tercero, un mediador, un operador jurídico que actúa como profesional del Derecho, como jurista, indagando, a través de la voluntad manifestada de las partes, qué es lo verdaderamente querido por éstas"³¹

En lo que refiere Pantigoso, de denominar al notario como un documentador, con las funciones de redactor, fedatario e interprete, consideramos un aporte valioso sobre la presente tesis, pues el notario tiene la función de **autenticar** vale decir, acreditar o dar fé de que un hecho o un documento es verdadero o auténtico, indagando de manera certera la voluntad de las partes.

Gonzales Barrón expresa acerca de la función notarial que:

³¹ Pantigoso Quintanilla, M., La Función Notarial. Primera Parte, Editorial Rodhas, Lima, (1995), p. 32-33.

“... La función notarial no solamente consiste en dar forma a un determinado acto o negocio jurídico, sino además en dar fe de dicho acto. Por tal motivo, la función puede resumirse en dar forma pública. El término 'dar fe' significa confiar o creer en lo que el notario narra en el documento. Si bien la función notarial se concreta o resume en la autorización del documento público, sin embargo, tal autorización es un punto culminante al cual se desemboca tras una serie de actos que exigen una actividad funcional complementaria. Para este efecto, el notario deberá:

Recibir o indagar la voluntad de las partes. Dar forma jurídica a esa voluntad. - Autorizar el documento público con el que se formaliza el acto o negocio, dotándole de fe, es decir, afirmando que los hechos narrados por el notario son ciertos, y admitiendo la ley esa peculiar característica. - Conservar el documento a fin que en cualquier momento pueda conocerse su contenido. - Expedir copias del documento”³²

En otras palabras, el fin del notariado es el de brindar seguridad jurídica, la cual se basa en la fe pública; es decir, el notariado se justifica porque la sociedad requiere seguridad jurídica, y ésta se obtiene gracias a la dación de fe, misma que, aun cuando es ejercida por diversas personas y con diversos fines, de acuerdo con sus atribuciones y con la competencia de cada caso es una sola.

Naturalmente algunos autores, funcionarios y concedores del derecho, limitan las funciones del notario solo al acto de “dar fe y dar forma”. Siendo creencias erróneas y simplistas, restringiéndolas solo al acto de

³² Gonzales Barrón, G., Derecho Registral y Notarial, Tomo I y II, Lima, Jurista Editores, 2008, p, 589.

certificación de firmas o de reproducción de copias. Pero cabe resaltar que el notario tiene la facultad de **autenticar, de dar fe y tener la certeza**, vale decir que posee la facultad fedante, siendo una función intrínseca al notario manifestándose en todo el campo de su actuación, inclusive en la elaboración de instrumentos públicos.

2.5.4. INSTRUMENTOS NOTARIALES:

El artículo 24° de la Ley del Notariado, señala con meridiana claridad que los instrumentos públicos notariales producen fe respecto de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie. Es decir, que una vez elaborado o producido el instrumento notarial, el acto jurídico o el hecho narrado contenido en él, se tiene por cierto, y todos tienen la obligación de creer en esa certeza.

Una vez elevado a escritura pública un contrato privado de compra venta, este acto jurídico no podrá ser discutido más que en sede judicial, que será el único lugar en el que podría declararse su nulidad.

Los hechos narrados por el notario en un acta notarial también se tendrán por ciertos.

- CLASES: Así, el artículo 25* prescribe que «son instrumentos 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».

Como podemos apreciar, el artículo citado va más allá de la simple conceptualización enumerativa, sino que, además, prescribe un deber

de administración de los referidos instrumentos (conservar y expedir los traslados que la ley determina).

De otro lado, el art. 26* prescribe que «Son instrumentos públicos extraprotocolares las actas y demás certificaciones notariales que se refieren a actos, hechos o circunstancias que presencie o le conste al notario por razón de su función».

De esta forma, la norma conceptualiza de forma enumerativa a estos instrumentos, señalando a las actas que no se incorporan al protocolo y a las demás certificaciones notariales —entre las que se encuentran, las certificaciones de firmas y de copias—. Más adelante, veremos que comprende también otras certificaciones.

2.5.5. D.L. N° 1049:

Artículo 2.- “El Notario: El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.”

La función del notario comprende la comprobación de hechos y la tramitación de los actos previstos en las leyes de la materia, elaborando documentos originales y legales.

Concordancias: D.S. N° 010-2010-JUS (TUO del Reglamento), Art. 4.

Artículo 55.- Identidad del Otorgante El notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado, conforme a lo siguiente:

a) Cuando en el distrito donde se ubica el oficio notarial tenga acceso a internet, el notario exigirá el documento nacional de identidad y deberá verificar la identidad de los otorgantes o intervinientes utilizando la comparación biométrica de las huellas dactilares, a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil - RENIEC.

b) Cuando no se pueda dar cumplimiento a lo señalado en el literal a) del presente artículo respecto a la comparación biométrica de las huellas dactilares por causa no imputable al notario, éste exigirá el documento nacional de identidad y la consulta en línea para la verificación de las imágenes y datos del Registro Nacional de Identidad y Estado Civil - RENIEC con la colaboración del Colegio de Notarios respectivo, si fuera necesaria. El notario podrá recurrir adicionalmente a otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

c) Tratándose de extranjeros residentes o no en el país, el notario exigirá el documento oficial de identidad, y además, accederá a la información de la base de datos del registro de carnés de extranjería, pasaportes y control migratorio de ingreso de extranjeros; en tanto sea implementado por la Superintendencia Nacional de Migraciones, conforme a la décima disposición complementaria, transitoria y final de la presente ley. Asimismo, de juzgarlo conveniente podrá requerir otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

d) Excepcionalmente y por razón justificada, el notario podrá dar fe de conocimiento o de identidad sin necesidad de seguir los procedimientos señalados en los literales a) y b) del presente artículo. En este caso, el notario incurre en las responsabilidades de ley cuando exista suplantación de la identidad.

El notario que cumpliendo los procedimientos establecidos en los literales a), b) y c) del presente artículo diere fe de identidad de alguno de los otorgantes, inducido a error por la actuación maliciosa de los mismos o de otras personas, no incurre en responsabilidad, sin perjuicio de que se declare judicialmente la nulidad del instrumento.

En el instrumento público protocolar suscrito por el otorgante y/o interviniente, el notario deberá dejar expresa constancia de las verificaciones a las que se refiere el presente artículo o la justificación de no haber seguido el procedimiento.”

CONCORDANCIAS: D.S. N° 017-2012-JUS (Decreto Supremo que establece la obligatoriedad del uso del sistema de verificación biométrica de huellas dactilares en todos los oficios notariales del país) R. N° 265-2016-SUNARP-SN (Aprueban formulario de solicitud de oposición de título en trámite)³³

A) Reglamento del D.L. 1049:

“Artículo 44°. - De la comunicación electrónica. Para los efectos del acta de verificación de documentos y comunicaciones

³³ Decreto Legislativo N° 1049; Ley de fecha 26 de Junio del 2008. Decreto Legislativo, N° 1049 (26-06-2008).

electrónicas a que se refiere el inciso j) del artículo 94° del Decreto Legislativo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El notario dará fe de la existencia y de lo que aparece como contenido de determinado documento o comunicación electrónica, debiendo dejar constancia de la fecha y hora en que se produce la correspondiente verificación.
2. En el caso de comunicaciones electrónicas, adicionalmente deberá dejar constancia de la dirección electrónica del remitente y del destinatario, según lo que figura en la mencionada comunicación, así como la fecha y hora de envío o recepción del documento.
3. Las actas notariales de verificación de documentos y comunicaciones electrónicas en general, podrán ser admitidas como prueba en todo tipo de trámite y procedimiento administrativo o judicial.
4. El notario no asume responsabilidad por la autenticidad o legalidad del contenido del documento o comunicación electrónica.”³⁴

³⁴ Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049; 2008, Decreto Supremo. Reglamento del Decreto Legislativo, N° 1049 (se publicó 28 de marzo de 2017).

CAPITULO III

METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

3.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN

A) Métodos generales de investigación

A.1) Análisis - síntesis:

Según BERNAL TORRES, CESAR AUGUSTO; “el método analítico: es un proceso cognoscitivo, que consiste en descomponer un objeto de estudio separando cada una de las partes del todo para estudiarlas en forma individual.

El método sintético; consiste en integrar los componentes dispersos de un objeto de estudio para estudiarlos en su totalidad.

El método sintético - analítico: Este método estudia los hechos partiendo de la descomposición del objeto de estudio en cada una de sus partes para estudiarlas en forma individual (análisis), y

luego se integran dichas partes para estudiarlas de manera holística e integral (síntesis).”³⁵

Para la presente tesis utilizaremos el método análisis – síntesis, ya que se desarrollará la verificación documental para la elaboración de contratos, en el que analizaremos todo el contexto y el correcto procedimiento que debe llevarse a cabo para elaboración de un contrato de compra venta, evitando la vulneración de la buena fé, falsificación de documentos, tráficos de terrenos, y suplantación de identidad.

A.2) Inductivo – deductivo:

Según BERNAL TORRES, CESAR AUGUSTO; “el método deductivo es un método de razonamiento que se consiste en tomar conclusiones generales para explicaciones particulares. El método se inicia con el análisis de los postulados, teoremas, leyes, principios, etcétera, de aplicación universal y de comprobada validez, para aplicarlos a soluciones o hechos particulares.

Método inductivo; con este método se utilizó el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos particulares aceptados como válidos, para llegar a conclusiones, cuya aplicación sea de carácter general. El método se inicia con un estudio individual de los hechos y se formulan conclusiones

³⁵ Bernal Torres C., In Metodología de la Investigación para Administración, Economía, Humanidades y Ciencias Sociales. Mexico: Pearson Educación; 2006. p. 57.

universales que se postulan como leyes, principios o fundamentos de una teoría.

El método inductivo-deductivo: Este es un método de inferencia basado en la lógica y relacionado con el estudio de hechos particulares, aunque es deductivo en un sentido (parte de lo general a lo particular) e inductivo en sentido contrario (va de lo particular a lo general).”³⁶

En la elaboración de la presente tesis, realizaremos el estudio individual de los hechos de la falta de verificación documental por parte de los notarios para formular conclusiones, que aporten a la solución o mejora de esta deficiencia.

B) Métodos Particulares de Investigación

B.1) Literal:

El método literal se define como: “el método de interpretación que da a cada palabra el mismo significado básico y exacto que se le daría en su uso normal, ordinario, acostumbrado, bien sea empleado en escrito, al hablar o al pensar.”³⁷

“La primera indagación se dirige naturalmente a la significación de las palabras con que viene expresado. De ellas debe intentarse deducir el pensamiento y la voluntad legislativa, no considerando las palabras no basta para realizarla acertadamente. Es por ello

³⁶ Ibid., p. 56.

³⁷ Metodo literal y sus ventajas. [Online].; 2010 [actualizado 18 de Junio de 2010] [cited 2017 Junio 04]. Disponible en: <https://apologista.wordpress.com/2010/06/18/el-metodo-literal-y-sus-ventajas>.

que ante la insuficiencia de esta interpretación debe completarse con otros elementos, lógicos o sistemáticos, etc.”³⁸

El método literal es el conjunto de pasos a seguir para llegar a un objetivo o conclusión en el caso particular del tema al que hacemos referencia, el principal objetivo es poder interpretar las normas, leyes, reglamentos y demás disposiciones legales de una manera realista y coherente.

De todas formas, tal y como hemos titulado este trabajo perfila su visión hacia el estudio de los documentos públicos, por ser en buena medida los que guardan relación directa con la esfera notarial; proponiéndonos examinar lo relativo al bien jurídico particular, las diferencias entre falsedad y falsificación a efectos legales; el concepto de documento público notarial y su relación con el concepto penal para la modalidad comprendida dentro de las falsedades documentales públicas; la acción falsearia sobre los documentos públicos notariales; el error, la omisión, el dolo y la culpa en estas conductas por su trascendencia en la responsabilidad penal del notario y algunos incidentes procesales en el proceso incoado por falsificación de documento público notarial.

³⁸ Soto Alvarez C., Prontuario de Introducción al Estudio del derecho y nociones de Derecho Civil. Mexico: Limusa Noriega Editores; 2005. p. 65.

B.2) Sociológico:

“El método sociológico es la aplicación de conceptos y técnicas de investigación para reunir datos y su tratamiento para sacar conclusiones sobre hechos sociales”³⁹

En nuestra tesis propondremos un Proyecto de Ley que incluya una obligación de carácter legal al notario de verificar la legalidad de los documentos que se anexan en las instancias notariales para su transmisibilidad en cualquiera de las modalidades contempladas en nuestro ordenamiento civil, evitando la vulneración del principio de buena fé, tráfico de tierras, falsificación documentaria, entre otros.

B.3) Sistemático:

“El método sistemático es un proceso mediante el cual se relacionan hechos aparentemente aislados y se formula una teoría que unifica los diversos elementos.”⁴⁰

“La interpretación sistemática es aquella en la que el estudio de las normas se hace relacionándolas con todas las que constituyen la institución jurídica. Una norma aislada puede ser mal interpretada. Al relacionarse con toda la institución jurídica podrá conocerse el principio que la rige. Así nos daremos cuenta de si

³⁹ Wikipedia: Método Sociológico. [Online]; 2017, [actualizado 27 de marzo de 2017] [cited 2017 Junio 04]. Disponible en: https://es.wikipedia.org/wiki/M%C3%A9todo_sociol%C3%B3gico.

⁴⁰ Prezzi: Método Sistemático. [Online].; 2013 [actualizada el 17 de octubre de 2013] [cited 2017 Junio 02]. Disponible en: https://prezi.com/hymvvoqmw_/_metodo-sistemico/.

se trata de un principio general establecido en la misma o de la excepción al mismo”⁴¹

Consiste en la reunión racional de varios elementos dispersos en una nueva totalidad, este se presenta más en el planteamiento de la hipótesis.

3.2. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN

3.2.1. Tipo de investigación

De acuerdo a la finalidad el tipo de investigación es básica – pura o fundamental:

“Busca el conocimiento puro por medio de la recolección de datos, de forma que añade datos que profundizan cada vez los conocimientos ya existentes en la realidad, se construye a base de esto un mayor conocimiento en su hipótesis, teorías y leyes, por eso es importante conocer los antecedentes para poder generar criterios nuevos por medio de la investigación donde se especifique la forma detallada de su estudio, sus conclusiones obtenidas se basaran en los hechos.”⁴²

3.2.2. Nivel de investigación

El nivel de investigación es **descriptivo**, al respecto Marcelo M. Gomez, “... el objetivo del investigador es describir situaciones, eventos y hechos esto es, decir como es y cómo se manifiesta determinado fenómeno. Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las

⁴¹ Soto Alvarez C., ob., cit., p. 66.

⁴² Investigación Pura o Basica. [Online].; 2013 [actualizado el 13 febrero de 2013] [cited 2017 Junio 08]. Disponible en: <https://es.slideshare.net/pinedapro/investigacion-pura-o-basica>.

características y los aspectos importantes del fenómeno que se somete a análisis.”

“...Se selecciona una serie de cuestiones y se mide o recolecta información sobre cada una de ellas, para así (valga la redundancia) describir lo más detalladamente posible, lo que se investiga. Sirven para decir como es y cómo se manifiesta el fenómeno de interés.”⁴³

Es descriptivo porque solo tiene una variable de investigación que es la Verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales.

3.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño es transeccional:

Para Liu, 2008 y Tucker, 2004; “Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único”⁴⁴..

El diseño de investigación corresponderá al diseño **transeccional**, que tiene como objetivo indagar la incidencia de las modalidades o niveles de una o más variables en una población. El procedimiento consiste en ubicar en una o diversas variables a un grupo de personas u otros seres vivos, objetos, situaciones, contextos, fenómenos, comunidades, etc., y proporcionar su descripción. Son, por tanto, estudios puramente

⁴³ Gomez MM., Introducción a la Metodología de la Investigación Científica. Cordoba: Editorial Brujas; 2006. p. 65-66.

⁴⁴ Liu, 2008 y Tucker, 2004; citado por Hernandez Sampieri, R., Metodología de la Investigación, Mexico, McGraw-Hill, 2014, p. 154.

descriptivos y cuando establecen hipótesis, éstas son también descriptivas (de pronóstico de una cifra o valores).

Esquema:

M_____Ox

M = muestra de 60 expedientes de compra venta de la notaria Aleluya Vila.

Ox = información que se obtiene sobre la verificación documental en los contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales.

3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.4.1. Población

La población de la presente investigación está conformada por los 95 expedientes del I trimestre (enero, febrero, marzo) expedientes de la notaria Aleluya Vila, del cual se obtuvo una muestra representativa de sesenta (60) expedientes.

3.4.2. Muestra

El tipo de muestreo aplicado es el Probabilístico, la muestra del presente trabajo de investigación está conformada por 60 expedientes; el número se definió con la siguiente fórmula para poblaciones finitas:

$$n_0 = \frac{Z^2 N P Q}{Z^2 P Q + (N - 1) E^2} \quad 60 = \text{Muestra}$$

3.5. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.5.1. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

A) Análisis documental:

Es una de las operaciones fundamentales de la cadena documental.

Se trata de una operación de tratamiento.

El análisis documental es un conjunto de operaciones encaminadas a representar un documento y su contenido bajo una forma diferente de su forma original, con la finalidad posibilitar su recuperación posterior e identificarlo.

El análisis documental es una operación intelectual que da lugar a un subproducto o documento secundario que actúa como intermediario o instrumento de búsqueda obligado entre el documento original y el usuario que solicita información. El calificativo de intelectual se debe a que el documentalista debe realizar un proceso de interpretación y análisis de la información de los documentos y luego sintetizarlo.

El Instrumento competente utilizado para la técnica de Análisis documental es la **Ficha de análisis de contenido**.

B) Observación:

Es una técnica de investigación que consiste en observar personas, fenómenos, hechos, casos, objetos, acciones, situaciones, etc., con el fin de obtener determinada información necesaria para una investigación.

El Instrumento competente utilizado para la técnica de Observación es la **Ficha de observación**.

3.5.2. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

A) Uso del procesador sistematizado:

A.1) Excel: Microsoft Excel es una aplicación para manejar hojas de cálculo. Este programa es desarrollado y distribuido por Microsoft, y es utilizado normalmente en tareas financieras y contables. Excel fue la primera hoja de cálculo que permite al usuario definir la apariencia (las fuentes, atributos de carácter y celdas). Excel tiene una amplia capacidad gráfica, y permite a los usuarios realizar, entre otras muchas aplicaciones.

En la presente tesis se utilizó el programa Excel con la finalidad de detallar correctamente los resultados de la ficha de observación, analizando de esta forma los datos obtenidos para visualizarlos de manera didáctica a través de cuadros y gráficos estadísticos.

A.2) Word: Microsoft Word es un software destinado al procesamiento de textos. Fue creado por la empresa Microsoft, y actualmente viene integrado en la suite ofimática Microsoft Office.

El programa Word, será utilizado para la redacción de forma ordenada, estructurada, sistematizada de la presente tesis, apoyándonos de las herramientas que este posee, para facilitar la digitación.

B) Pruebas estadísticas:

B.1) Distribución de frecuencia:

- Frecuencia Absoluta (n_i): La frecuencia absoluta es el número de veces que aparece un determinado valor en un estudio

estadístico. Se representa por fila. La suma de las frecuencias absolutas es igual al número total de datos, que se representa por N. Para indicar resumidamente estas sumas se utilizó la letra griega Σ (sigma mayúscula) que se lee suma o sumatoria.

- Frecuencia Relativa (h_i): Es el cociente entre la frecuencia absoluta de un determinado valor y el número total de datos. Se puede expresar en tantos por ciento y se representa por h_i .

C) Presentación de datos:

C.1) Cuadros estadísticos:

El cuadro estadístico es el arreglo ordenado, de filas y columnas, de datos estadísticos o características relacionadas, con el objeto de ofrecer información estadística de fácil lectura, comparación e interpretación. Un cuadro estadístico es el resultado de trabajos previos (planeamiento, recopilación, tabulación, cálculos, etc.). Estos cuadros constituyen los llamados “cuadros de análisis” que se incluyen frecuentemente en el cuerpo de los estudios, de las investigaciones o de los informes.

Se utilizó los cuadros estadísticos para presentar la información estadística obtenidos de la ficha de observación dentro la tesis.

C.2) Gráficos estadísticos:

Son medios visuales utilizados para la representación de datos, e informaciones cuantitativas.

- Gráfico de superficie: barras.

En la presente tesis, se utilizó los gráficos estadísticos de forma ordenada y resumida resaltando los principales resultados, presentados de forma didáctica para el entendimiento del lector.

CAPITULO IV

RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

4.1. PRESENTACION DE LOS RESULTADOS

En el presente capítulo se presentan los resultados obtenidos de la ficha de observación aplicados a los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos y no inscritos en la notaria Aleluya Vila, 27 al 30 de junio de 2017.

Para llevar a cabo un análisis de forma más clara se creó un archivo en Microsoft Excel, en donde se realizó el vaciado de todos los datos obtenidos para posteriormente ser analizados por medio de cuadros y gráficos estadísticos.

4.1.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

- ❖ La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos.

TABLA N°01

Verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos.

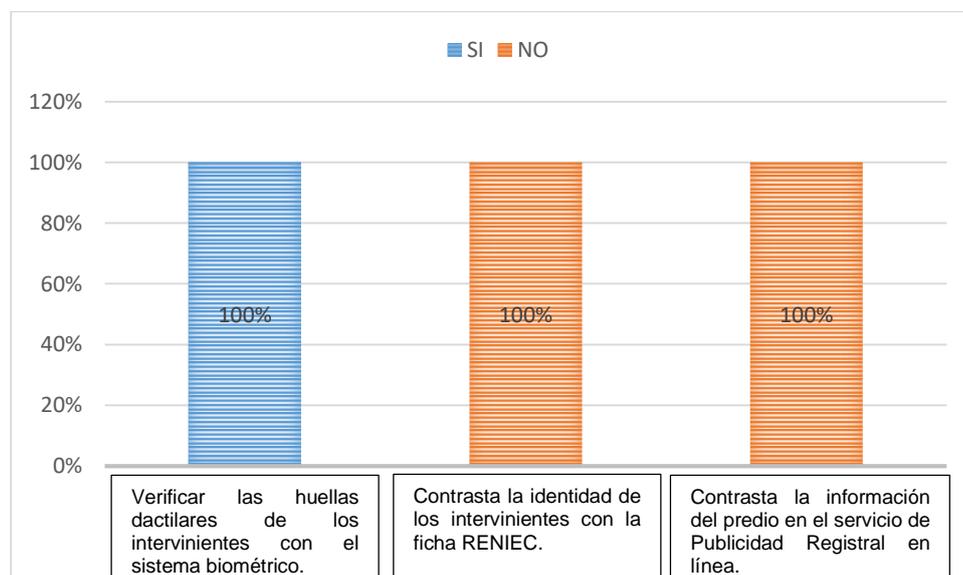
	CRITERIO	SI		NO		TOTAL	
		ni	%	ni	%	ni	%
MEDIOS ELECTRÓNICOS	Verificar las huellas dactilares de los intervinientes con el sistema biométrico.	16	100%	0	0%	16	100%
	Contrasta la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC.	0	0%	16	100%		
	Contrasta la información del predio en el servicio de Publicidad Registral en línea.	0	0%	16	100%		

Fuente: Ficha de observación aplicada a las minutas para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos, en la notaria Aleluya Vila, 27 al 30 de Junio de 2017.

Elaborado por: las investigadoras.

Gráfico N° 01

Verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.



DESCRIPCIÓN:

El tamaño de la muestra fue de 60 expedientes, de los cuales 16 expedientes son inscritos y 44 no inscritos.

Para la presente hipótesis específica; se trabajó en base a los 16 expedientes inscritos, materia de investigación, de los cuales se obtuvo los siguientes resultados:

En el 100 % de los expedientes estudiados se realizó la verificación de las huellas dactilares de los intervinientes del contrato de compra venta con el sistema biométrico.

En el 100% de los expedientes estudiados no se contrastó la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC (Registro Nacional de Identificación y estado civil).

En el 100% de los expedientes estudiados no se contrastó la información del predio materia del contrato de compra venta en el servicio de publicidad Registral en Línea.

Resultados que se muestran en la Tabla N° 01 y Grafico N° 01.

4.1.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

- ❖ La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos se realiza inapropiadamente.

TABLA N°02

Verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos.

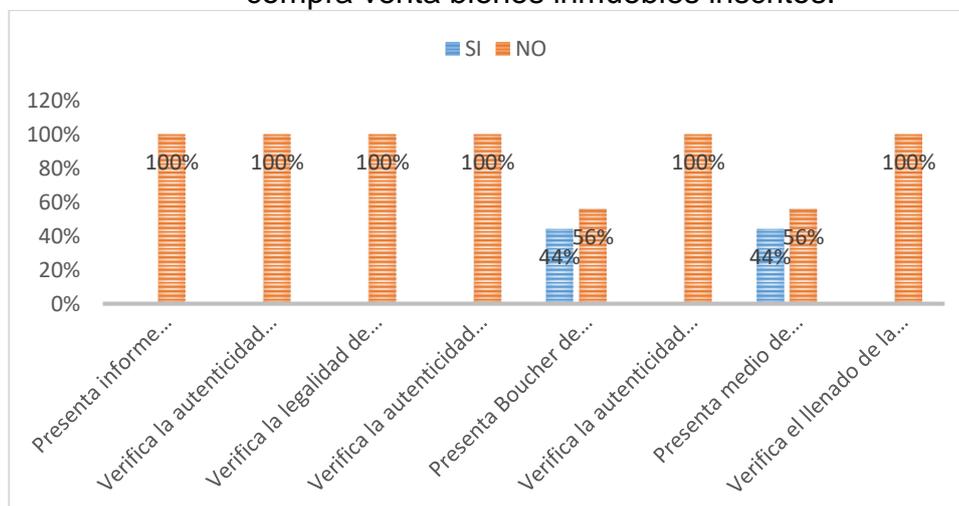
	CRITERIO	SI		NO		TOTAL	
		ni	%	ni	%	ni	%
MEDIOS ESCRITOS	Presenta informe escrito del modo y forma de adquisición del inmueble.	0	0%	16	100%	16	100%
	Verifica la autenticidad del CRI y/o Copia Literal del predio.	0	0%	16	100%		
	Verifica la legalidad de la Escritura Publica anterior.	0	0%	16	100%		
	Verifica la autenticidad del autovaluo mediante el uso de medios de telecomunicación (fax, teléfono), medios escritos (oficios, solicitudes).	0	0%	16	100%		
	Presenta Boucher de pago de impuestos (solo presenta, no verifica legalidad).	7	44%	9	56%		
	Verifica la autenticidad del DNI con la ficha RENIEC.	0	0%	16	100%		
	Presenta medio de pago bancarizado(solo presenta, no verifica legalidad).	7	44%	9	56%		
	Verifica el llenado de la Declaración Jurada de la SBS (solo presenta).	0	0%	16	100%		

Fuente: Ficha de observación aplicada a las minutas para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos, en la notaria Aleluya Vila, 27 al 30 de Junio de 2017.

Elaborado por: las investigadoras.

GRÁFICO N°02

Verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.



DESCRIPCIÓN:

Para la presente hipótesis específica; se trabajó en base a los 16 expedientes inscritos, de los cuales:

El 100 % de los expedientes estudiados no utilizó informes escritos de verificación del modo y forma de adquisición del inmueble.

El 100% de los expedientes estudiados omitió verificar la autenticidad del CRI y/o Copia literal del predio.

En el 100% de los expedientes estudiados no se verificó la legalidad de la Escritura Publica anterior.

El 100% de los expedientes estudiados omitió verificar la autenticidad del autovaluo mediante el uso de medios de telecomunicación (fax, teléfono), medios escritos (oficios, solicitudes).

El 44% de los expedientes estudiados presento Boucher de pago de impuestos; mientras que el 56% no presento Boucher de pago de impuestos (solo presenta, no verifica la legalidad).

El 100% de los expedientes estudiados omitió verificar la autenticidad del DNI con a la ficha RENIEC.

El 44% de los expedientes estudiados presento medio de pago bancarizado; mientras que el 56% no presento medio de pago bancarizado (solo presenta, no verifica la legalidad).

El 100% de los expedientes estudiados no verifica el llenado de la Declaración jurada de la SBS (solo presenta).

Resultados que se muestran en la Tabla N°02 y Grafico N° 02.

4.1.3. TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos se realiza inadecuadamente.

CUADRO N°03

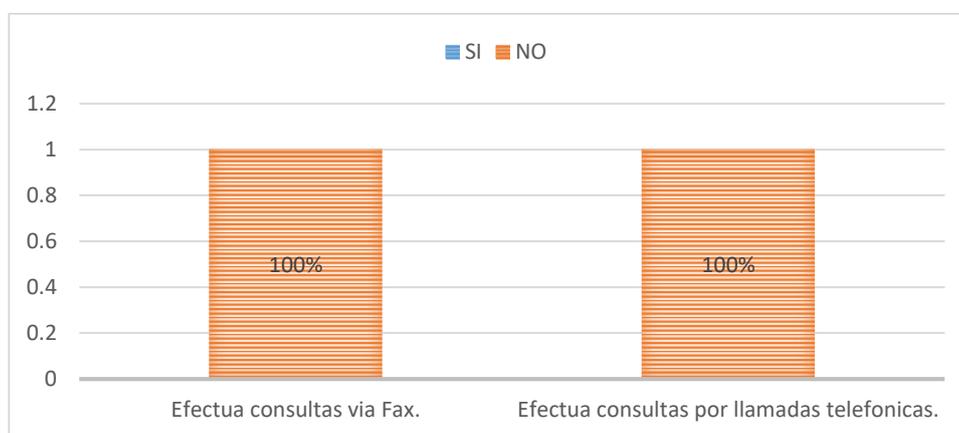
Verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.

	CRITERIO	SI		NO		TOTAL	
		ni	%	ni	%	Ni	%
MEDIOS DE TELECOMUNICACIÓN	Efectúa consultas vía Fax con notarias para verificar la forma y modo de adquisición.	0	0%	16	100%	16	100%
	Efectúa consultas por llamadas telefónicas con notarias para verificar la forma y modo de adquisición.	0	0%	16	100%		

Fuente: Ficha de observación aplicada a las minutas para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos, en la notaría Aleluya Vila, 27 al 30 de Junio de 2017.

GRÁFICO N°03

Verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.



DESCRIPCIÓN:

El tamaño de la muestra fue de 60 expedientes, de los cuales 16 expedientes son inscritos y 44 no inscritos.

Para la presente hipótesis específica; se trabajó en base a los 16 expedientes inscritos.

En el 100 % de los expedientes estudiados no se efectuó consultas vía fax con notarias sobre la forma y modo de adquisición.

En el 100% de los expedientes estudiados no se efectuó consultas por llamadas telefónicas con notarias sobre la forma y modo de adquisición.

Resultados que se muestran en la Tabla N°03 y Grafico N° 03.

4.1.4. CUARTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos.

CUADRO N°04

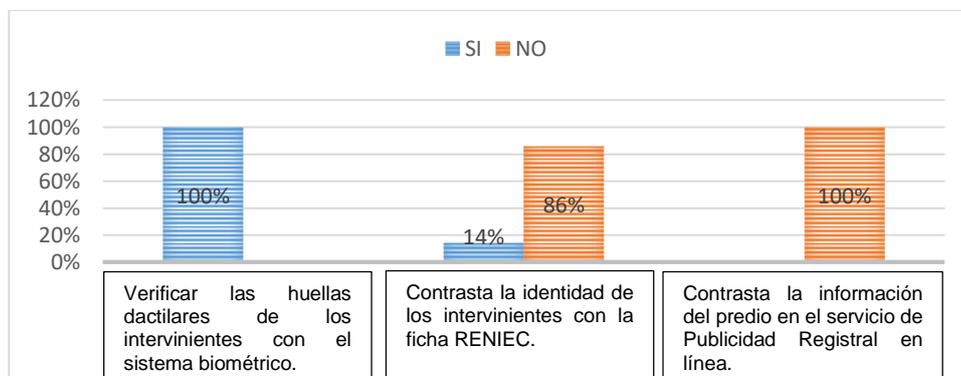
Verificación documental utilizando los medios de electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.

	CRITERIO	SI		NO		TOTAL	
		ni	%	ni	%	Ni	%
MEDIOS ELECTRÓNICOS	Verificar las huellas dactilares de los intervinientes con el sistema biométrico.	44	100%	0	0%	44	100%
	Contrasta la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC.	6	14%	38	86%		
	Contrasta la información del predio en el servicio de Publicidad Registral en línea.	0	0%	44	100%		

Fuente: Ficha de observación aplicada a las minutas para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos, en la notaría Aleluya Vila, 27 al 30 de Junio de 2017.

GRÁFICO N°04

Verificación documental utilizando los medios de electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.



DESCRIPCIÓN:

El tamaño de la muestra fue de 60 expedientes, de los cuales 16 expedientes son inscritos y 44 no inscritos.

Para la presente hipótesis específica; se trabajó en base a los 44 expedientes no inscritos.

El 100 % de los expedientes estudiados se verifico las huellas dactilares de los intervinientes con el sistema biométrico.

El 14% de los expedientes estudiados contrastó la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC, mientras el 86% de los expedientes estudiados no contrasto la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC.

EL 100% de los expedientes estudiados no contrastó información del predio en el servicio de Publicidad Registral en Línea.

Resultados que se muestran en la Tabla N°04 y Grafico N° 04.

4.1.5. QUINTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos se realiza inapropiadamente.

CUADRO N°05

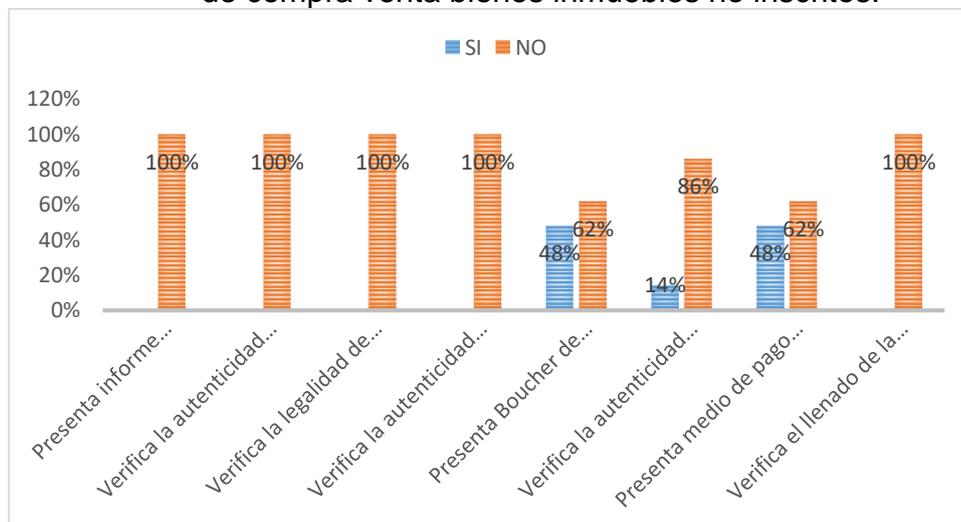
Verificación documental utilizando los medios de escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.

	CRITERIO	SI		NO		TOTAL	
		ni	%	ni	%	ni	%
MEDIOS ESCRITOS	Presenta informe escrito del modo y forma de adquisición del inmueble.	0	0%	44	100%	44	100%
	Verifica la autenticidad del CRI y/o Copia Literal del predio.	0	0%	44	100%		
	Verifica la legalidad de la Escritura Publica anterior.	0	0%	44	100%		
	Verifica la autenticidad del autovaluo mediante el uso de medios de telecomunicación (fax, teléfono), medios escritos (oficios, solicitudes).	0	0%	44	100%		
	Presenta Boucher de pago de impuestos (solo presenta, no verifica legalidad).	21	48%	23	62%		
	Verifica la autenticidad del DNI con la ficha RENIEC.	6	14%	38	86%		
	Presenta medio de pago bancarizado(solo presenta, no verifica legalidad).	21	48%	23	62%		
	Verifica el llenado de la Declaración Jurada de la SBS (solo presenta).	0	0%	44	100%		

Fuente: Ficha de observación aplicada a las minutas para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos, en la notaria Aleluya Vila, 27 al 30 de Junio de 2017.

GRÁFICO N°05

Verificación documental utilizando los medios de escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.



DESCRIPCIÓN:

El tamaño de la muestra fue de 60 expedientes, de los cuales 16 expedientes son inscritos y 44 no inscritos.

Para la presente hipótesis específica; se trabajó en base a los 44 expedientes no inscritos.

El 100 % de los expedientes estudiados no presentó informes escritos de verificación del modo y forma de adquisición del inmueble.

El 100% de los expedientes estudiados no presento CRI y/o Copia literal.

En el 100% de los expedientes estudiados no verifico la legalidad de la presento Escritura Pública anterior.

El 100% de los expedientes estudiados no verificó la autenticidad del autovaluo mediante el uso de medios de telecomunicación (fax, teléfono), medios escritos (oficios, solicitudes).

El 48% de los expedientes estudiados presento boucher de pago de impuestos; mientras que el 52% no presento boucher de pago de impuestos (solo presenta, no verifica la legalidad).

El 86% de los expedientes verifica la autenticidad del DNI con la ficha RENIEC, mientras que el 14%, no verifica la autenticidad del DNI con la ficha RENIEC.

El 48% de los expedientes estudiados presento medio de pago bancarizado; mientras que el 52% no presento medio de pago bancarizado.

El 100% de los expedientes estudiados no verifica el llenado de la Declaración Jurada de la SBS.

Resultados que se muestran en la Tabla N°05 y Grafico N° 05.

4.1.6. SEXTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos se realiza inadecuadamente.

CUADRO N°06

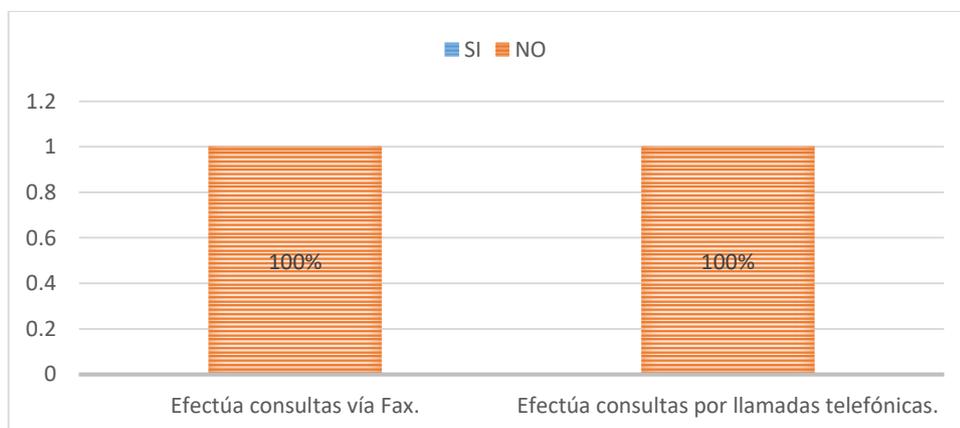
Verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.

	CRITERIO	SI		NO		TOTAL	
		ni	%	ni	%	ni	%
MEDIOS DE TELECOMUNICACIÓN	Efectúa consultas vía Fax con notarias para verificar la forma y modo de adquisición.	0	0%	44	100%	44	100%
	Efectúa consultas por llamadas telefónicas con notarias para verificar la forma y modo de adquisición.	0	0%	44	100%		

Fuente: Ficha de observación aplicada a las minutas para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos, en la notaria Aleluya Vila, 27 al 30 de Junio de 2017.

GRÁFICO N°06

Verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.



DESCRIPCIÓN:

El tamaño de la muestra fue de 60 expedientes, de los cuales 16 expedientes son inscritos y 44 no inscritos.

Para la presente hipótesis específica; se trabajó en base a los 44 expedientes no inscritos.

El 100 % de los expedientes estudiados no efectúa consultas vía Fax con notarias para verificar la forma y modo de adquisición.

El 100% de los expedientes estudiados no efectúa consultas por llamadas telefónicas con notarias para verificar la forma y modo de adquisición.

4.1.7. HIPÓTESIS GENERAL

La verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017; se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles entre personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017, por que no se aplica rigurosamente lo estipulado en el Art. 16 del D.L. N° 1049.

CUADRO N°07

A) Verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos.

		SI		NO	
		ni	%	ni	%
MEDIOS ELECTRONICOS	Realiza la comparación biométrica de las huellas dactilares de los intervinientes.	44	100%	0	0%
	Contrasta la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC.	6	14%	38	86%
	Contrasta la información del predio en el servicio de Publicidad Registral en línea.	0	0%	44	100%
MEDIOS DE TELECOMUNICACION	Efectúa consultas vía Fax con notarias sobre la forma y modo de adquisición	0	0%	44	100%
	Efectúa consultas por llamadas telefónicas con notarias sobre la forma y modo de adquisición	0	0%	44	100%
MEDIOS ESCRITOS	Presenta informe escrito del modo y forma de adquisición del inmueble.	0	0%	44	100%
	Verifica la autenticidad del CRI y/o Copia Literal del predio.	0	0%	44	100%
	Verifica la legalidad de la Escritura Publica anterior.	0	0%	44	100%
	Verifica la autenticidad del autovaluo mediante el uso de medios de telecomunicación (fax, teléfono), medios escritos (oficios, solicitudes).	0	0%	44	100%
	Presenta Boucher de pago de impuestos (solo presenta, no verifica legalidad).	21	48%	23	62%
	Verifica la autenticidad del DNI con la ficha RENIEC.	6	14%	38	86%
	Presenta medio de pago bancarizado(solo presenta, no verifica legalidad).	21	48%	23	62%
	Verifica el llenado de la Declaración Jurada de la SBS (solo presenta).	0	0%	44	100%

Fuente: Ficha de observación aplicada a las minutas para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos, en la notaria Aleluya Vila, 27 al 30 de Junio de 2017.

B) Verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos.

	CRITERIO	SI		NO	
		ni	%	ni	%
MEDIOS ELECTRONICOS	Realiza la comparación biométrica de las huellas dactilares de los intervinientes.	16	100%	0	0%
	Contrasta la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC.	0	0%	16	100%
	Contrasta la información del predio en el servicio de Publicidad Registral en línea.	0	0%	16	100%
MEDIOS DE TELECOMUNICACION	Efectúa consultas vía Fax con notarias sobre la forma y modo de adquisición	0	0%	16	100%
	Efectúa consultas por llamadas telefónicas con notarias sobre la forma y modo de adquisición	0	0%	16	100%
MEDIOS ESCRITOS	Presenta informe escrito del modo y forma de adquisición del inmueble.	0	0%	16	100%
	Verifica la autenticidad del CRI y/o Copia Literal del predio.	0	0%	16	100%
	Verifica la legalidad de la Escritura Publica anterior.	0	0%	16	100%
	Verifica la autenticidad del autovaluo mediante el uso de medios de telecomunicación (fax, teléfono), medios escritos (oficios, solicitudes).	0	0%	16	100%
	Presenta Boucher de pago de impuestos (solo presenta, no verifica legalidad).	7	44%	9	56%
	Verifica la autenticidad del DNI con la ficha RENIEC.	0	0%	16	100%
	Presenta medio de pago bancarizado(solo presenta, no verifica legalidad).	7	44%	9	56%
	Verifica el llenado de la Declaración Jurada de la SBS (solo presenta).	0	0%	16	100%

Fuente: Ficha de observación aplicada a las minutas para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos, en la notaria Aleluya Vila, 27 al 30 de Junio de 2017.

INTERPRETACION: según los cuadros analizados podemos determinar que la verificación documental en instancia notarial se realiza de manera superficial.

Por lo expuesto: se logró determinar que la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de chilca – 2017; se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles entre personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017, por que no se aplica rigurosamente lo estipulado en el Art. 16 del D.L. N° 1049.

4.2. CONTRASTACIÓN DE LA HIPOTESIS

Para la contrastación de la **hipótesis de investigación** se consideró la información doctrinaria e información estadística obtenida con el instrumento; ficha de observación. De esta forma se ha podido demostrar las hipótesis de investigación planteadas al inicio del presente trabajo como respuesta tentativa a esta investigación de la siguiente manera:

4.2.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos”.

Según el Artículo 55° del D.L. N° 1049, “Acerca de la Identidad del Otorgante; el notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado. Es obligación del notario acceder a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC- en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en Línea, para la verificación de la Identidad de los intervinientes mediante la verificación de las imágenes, datos y/o la Identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares. Cuando el notario lo juzgue conveniente exigirá otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación. El notario que diere fé de identidad de alguno de los otorgantes. Inducido a error por la actuación maliciosa de los mismos o de otras personas, no incurrirá en responsabilidad.”

Lo que quiere decir que el notario tiene la **obligación** de acceder a la base de datos de RENIEC, a fin de verificar adecuadamente la identificación de los intervinientes en un acto jurídico, así como corroborar su identidad mediante las huellas dactilares; siendo de su responsabilidad plena dicha identificación.

El resultado de nuestra muestra nos indica que el 100% de los expedientes estudiados no se contrastó la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC, pese que según el Artículo 55° del D.L. N° 1049, el notario está obligado acceder a la base de datos de

RENIEC, para poder identificar correctamente a los intervinientes mediante la verificación de datos.

Así mismo el 100% de los expedientes estudiados no contrastó información del predio en el servicio de publicidad Registral en Línea, a pesar que el notario se encuentra registrado y cuenta con el servicio virtual brindado por Registros Públicos, el cual permite acceder a la base de datos que contiene los índices de los distintos registros, es por ello que la contrastación de información con este servicio de costo ínfimo serviría para una buena verificación documental.

Por lo expuesto: se logró identificar que La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario, por lo que la falta de contrastación de identidad, así como de información del predio en el servicio de publicidad Registral en Línea, podría ocasionar la suplantación de identidad de la misma manera la falsificación de documentos y el tráfico de terrenos; fundamentos que nos permitieron demostrar que la hipótesis específica es **verdadera**.

4.2.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos se realiza inapropiadamente”.

Que, según el DL 1049 y su reglamento correspondiente existe un vacío respecto a la utilización de los medios escritos de verificación documental puesto que los notarios no solicitan ni remiten un informe escrito respecto a la procedencia de los documentos, en cuanto a la forma y al modo de adquisición del predio para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles correspondientes, es por ello que al momento de aplicar la ficha de observación se identificó que el 100% de los expedientes estudiados no solicitan informes escritos respecto a la procedencia de los documentos.

De la misma manera, el 100% de los expedientes estudiados presentó certificado registral inmobiliario y/o Certificado literal, puesto que son requisitos que se contemplan para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos, pero omitieron verificar en el sistema de Publicidad Registral en Línea la autenticidad del CRI y/o Certificado Literal, para tener la seguridad de que el documento sea cierto.

De la misma forma se establece dentro de los requisitos notariales para la elaboración de contratos de compra venta presentar la escritura pública anterior, el cual generará o dará inicio al nuevo contrato, de los cuales; el 78% de los documentos presentó escritura pública anterior, mientras que el 22% no presentó escritura pública anterior.

De acuerdo al artículo 07 de la Ley de Tributación Municipal, a efectos de transferir un inmueble se debe cumplir con el pago del impuesto predial (autovaluo) de todo el año en el cual se realiza la transferencia, no admitiéndose pagos parciales. Es oportuno, adjuntar los formatos de declaración de Hoja de Resumen (HR) y de Predio Urbano o Rural (PU o PR), que contiene la valorización del inmueble y el cálculo del impuesto a pagar de tal forma que se pueda verificar que el pago efectuado corresponde al del inmueble que se transfiere, estando a cargo de este pago el transferente. Pero podemos observar que la Ley no le faculta al notario la verificación de la legalidad del documento, por lo que al estudiar la totalidad de los expedientes se logró identificar que efectivamente se omitió verificar la autenticidad del autovaluo.

Al haber verificado la autenticidad, legalidad y teniendo la certeza de los requisitos solicitados se procede con la elaboración de la minuta para lo que se solicita que se presente los boucher de pago de impuesto que corresponda, sea impuesto de alcabala o impuesto a la renta. El impuesto de alcabala lo paga el adquirente, la tasa del impuesto es de 3% en el caso que el precio de venta sea mayor a 10 UIT. El impuesto a la renta de segunda categoría, está amparado en el art. 5 del TUO de la Ley del impuesto a la renta, el que manifiesta que todo acto de disposición por el que se transmita el dominio a título oneroso, el notario deberá verificar el pago del impuesto a la renta por enajenación de inmuebles-segunda categoría, siendo el encargado de realizar el pago del 5% el vendedor o transferente de acuerdo a la utilidad generada. Frente a lo expuesto podemos mencionar que el

44% de los expedientes estudiados si presento Boucher de pago de impuestos, mientras que el 56% de los expedientes no presento Boucher de pago.

De la misma manera evaluamos el criterio; “omiten verificar la autenticidad del DNI” a lo que se determinó que el 100% de los expedientes no cumple con la correcta verificación, puesto que al realizar la toma de firma dentro del contrato no se identificó correctamente a los intervinientes. De conformidad con el artículo 16° inciso d) y el artículo 55° del Decreto Legislativo N° 1049, se procederá a requerir a los interesados la presentación del documento nacional de identidad o los documentos de identidad para extranjeros. Sea para nacionales o extranjeros, el notario deberá necesariamente acceder a la verificación biométrica y/o consulta en línea que brinda el RENIEC para los nacionales; y al servicio de consultas que brinda migraciones para el caso de extranjeros, o inclusive requerir la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

Al criterio analizado “presenta medio de pago bancarizado” el 44% de los expedientes si presentaba medio de pago, mientras que el 56% no presentaba, pese a que es una obligación según refrenda el Art. 4 del D.S. N° 150-2007-EF, el monto a partir del cual se deberá utilizar Medios de Pago es de tres mil quinientos soles (S/ 3,500) o mil dólares americanos (US\$ 1,000).

Finalmente, el 100% de los expedientes analizados se determinó que se efectuó la declaración jurada de la SBS, amparado en la

Resolución SBS N° 5709-2012, modificada por la Resolución SBS N° 4034-2013, y en virtud de la cual se exige al otorgante complete la información que nos suministre para el control y prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo.

Por lo expuesto: se logró identificar que la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos se realiza inapropiadamente porque no contempla exhaustivamente los procedimientos escritos para los contratos de compra venta de bienes inmuebles; fundamentos que nos permitieron demostrar que la hipótesis específica es **verdadera**.

4.2.3. TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos se realiza inadecuadamente”.

Que, según el reglamento del D. L. N° 1049, Art. 10 de las obligaciones del notario, inciso 5.1. El notario debe acreditar ante su colegio que cuenta con la tecnología suficiente, FAX Y TELEFONO. La ley solo menciona que deben de contar con dichos instrumentos, mas no detalla la utilización de los medios de telecomunicación (fax y llamadas telefónicas) de verificación documental puesto que los notarios no solicitan ni remiten informe por este medio respecto a la

procedencia de los documentos para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles.

A lo que el 100% de los expedientes estudiados no efectúa consultas vía fax ni llamadas telefónicas con notarias sobre la forma y modo de adquisición, puesto que la ley no los faculta para que puedan verificar los documentos usando estos medios.

Por lo expuesto: se logró identificar que La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación; fundamentos que nos permitieron demostrar que la hipótesis específica es **verdadera**.

4.2.4. CUARTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos”.

Según el Artículo 55° del D.L. N° 1049, Es obligación del notario acceder a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC- en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en Unes, para la verificación de la Identidad de

los intervinientes mediante la verificación de las imágenes, datos y/o la Identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares.

Lo que quiere decir que el notario tiene la facultad de acceder a la base de datos de RENIEC, a fin de verificar adecuadamente la identificación de los intervinientes en un acto jurídico, corroborar su identidad.

El resultado de nuestra muestra nos indica que solo el 14% de los expedientes estudiados utilizó la ficha RENIEC, pese que según el Artículo 55° del D.L. N° 1049, el notario está obligado a acceder a la base de datos de RENIEC, para poder identificar correctamente a los intervinientes mediante la verificación de datos.

Así mismo el 100% de los expedientes estudiados no contrastó información en el servicio de publicidad Registral en Línea, a pesar que el notario puede acceder a este servicio virtual brindado por SUNARP ya que posee un costo mínimo, el cual serviría para una buena verificación documental.

❖ **Por lo expuesto:** se logró identificar que La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario; fundamentos que nos permitieron demostrar que la hipótesis específica es **verdadera**.

4.2.5. QUINTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos se realiza inapropiadamente”.

Que, según el DL 1049 y su reglamento correspondiente existe un vacío respecto a la utilización de los medios escritos de verificación documental puesto que los notarios no solicitan ni remiten un informe escrito respecto a la procedencia de los documentos para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles.

Por lo expuesto: se logró identificar que La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos se realiza inapropiadamente porque no contempla exhaustivamente los procedimientos escritos para los contratos de compra venta de bienes inmuebles; fundamentos que nos permitieron demostrar que la hipótesis específica es **verdadera**.

4.2.6. SEXTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos se realiza inadecuadamente”.

Que, según el DL 1049 y su reglamento correspondiente existe un vacío respecto a la utilización de los medios de telecomunicación

puesto que los notarios no utilizan este medio para solicitar y/o remitir informes respecto a la procedencia de los documentos para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles.

Por lo expuesto: se logró identificar que la verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación; fundamentos que nos permitieron demostrar que la hipótesis específica es **verdadera**.

4.2.7. HIPÓTESIS GENERAL

“La verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial en el distrito de chilca – 2017; se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles entre personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017, por que no se aplica rigurosamente lo estipulado en el Art. 16 del D.L. N° 1049”.

Se logró demostrar que la **hipótesis general de la investigación** es **verdadera**, a raíz de los resultados obtenidos en las tablas del N° 01 al 07 y sus respectivos gráficos, determinando que el incremento de la seguridad jurídica que se invoca con la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes

inmuebles de personas naturales en instancia notarial, es fundamental, pues su actual incumplimiento crea costos innecesarios y afecta la confianza en los usuarios, lo que convierte al Sistema Notarial en un sistema débil. Del mismo modo no tiene justificación que se imponga a los usuarios el realizar gastos adicionales a los estrictamente necesarios para contar con la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales inexistente, no solo porque con esto se evita el incremento de nulidad de actos jurídicos e incremento de bandas delictivas dedicadas a la falsificación de documentos con lo que despojan de propietarios de sus bienes, sino porque es parte de las herramientas o actuaciones de seguridad que tiene que implementar la instancia notarial, para cumplir adecuadamente su función y no un servicio ineficaz e inexistente.

4.3. DISCUSIÓN

4.3.1. PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario.”

Los resultados de esta investigación comprueban la hipótesis específica propuesta. Se afirma que **la verificación** documental utilizando los **medios electrónicos; es incipiente** por lo que **No** se contrasta la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC, de la

misma manera **No** se contrasta la información del predio en el servicio de Publicidad Registral en línea.

De acuerdo con los fines de la investigación se observó que; a pesar que la notaria cuenta con los servicios Ficha Reniec y Servicio de Publicidad Registral en Línea, no son utilizados para contrastar y verificar la identidad del usuario, así como para determinar la legalidad de la información del predio materia del contrato de compra venta. Esto confirma lo dicho por CASTILLO JARAMILLO, ALEX, (2013); en la tesis titulada “Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación”, quien explica que; “Es importante emitir políticas públicas que proporcionen capacitación y actualización de personal; así como de equipos tecnológicos avanzados, por medio del ministerio de telecomunicaciones y de la sociedad de la información.” Para lo que la notaria debe de contar con personal capacitado que conozcan y manejen los diversos sistemas internos de la notaria, así como los microsistemas electrónicos externos; que brindan otras entidades públicas tales como RENIEC y SUNARP, con la finalidad de verificar y contrastar los documentos presentados para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos.

Así mismo, no se verifica y contrasta información de los documentos, pues revisado el D.L. N° 1049, artículo 16.- Obligaciones de Notario, y su correspondiente Reglamento, no se faculta al Notario para que verifique la legalidad de los documentos pues los presume ciertos

vulnerado de esta manera el principio de buena fe, y seguridad jurídica.

Esta hipótesis se relaciona con lo manifestado por Ruiz Gómez en el que cita al notario como el "... jurisperito que da perfección y garantía de verdad a los actos civiles y documentos en que se consignan"⁴⁵ teniendo en consideración que el notario no solo redacta los documentos, ni se limita a dar fe, sino que el notario es el abogado, conocedor del derecho que elabora un documento público y/o privado vertiendo todo su conocimiento, ciencia y experiencia, desempeñando una función autenticadora, teniendo la certeza de que los documentos presentados ante su despacho sean ciertos, legales y veraces.

Por lo tanto, a partir de lo observado en esta investigación, □ La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario, se propone que las notarías cuenten con un conjunto de equipos informáticos de alta calidad y en óptimo funcionamiento, así mismo que se modifique el artículo N° 16 – Obligaciones del Notario, del D.L. N° 1049 – Ley del Notariado.

4.3.2. SEGUNDA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

“La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos se realiza

⁴⁵ Soto Armenta, C., El Notariado y algunas Reformas a su Ley. Escuela Libre de Derecho, México D.F. 1945, p. 28 citado por Villavicencio Cárdenas, M., Manual del Derecho Notarial, Lima, Jurista Editores, 2009, p. 10.

inapropiadamente porque no contempla exhaustivamente los procedimientos escritos para los contratos de compra venta de bienes inmuebles.”

Los resultados obtenidos en la presente investigación comprueban la presente hipótesis propuesta. Se afirma que **la** verificación documental utilizando los **medios escritos se realiza de forma inapropiada. No** presenta informe escrito del modo y forma de adquisición del inmueble. **No** verifica la autenticidad del CRI, Copia Literal del predio, Escritura Publica anterior, **No** Verifica la autenticidad del autovaluo mediante el uso de medios de telecomunicación (fax, teléfono), medios escritos (oficios, solicitudes). De acuerdo con los fines de la investigación se observó que; no se utiliza informes escritos para contrastar la originalidad y legalidad de los documentos que acreditan el derecho de propiedad. En el lenguaje legal, documento y escritura son sinónimos, por ello, a la prueba documental se le suele denominar prueba por escrito. Los documentos pueden tener diferentes contenidos, pero para el mundo del derecho, el más importante es la declaración de hechos, actos y negocios jurídicos. La declaración documentada puede corresponder con una declaración o manifestación de verdad por a que se pretende representar el estado de las cosas, o una declaración de voluntad. Esto confirma lo dicho por Carnelutti, quien engloba dentro de la teoría de la disponibilidad, la posibilidad de obtener fiel copia del documento o conocerse por un tercero, según la cual una prueba está disponible si existe y puede ser usada por quien tenga necesidad de ello.

Considerando esta postura, ampliamos la función del notario el cual es un ente de filtro el cual es apoyado por Tambini Avila, quien asevera que "... el Notario adquiere la calidad de funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma, de acuerdo a ley, a los actos y contratos que ante él se celebran, asesorando imparcialmente a las partes, formalizando su voluntad al redactar los instrumentos notariales, conservando los originales en su archivo, en caso fueran instrumentos públicos protocolares, y expidiendo las copias de los mismos al ser requeridas por los interesados".⁴⁶ El notario al conservar los originales en su archivo notarial, garantiza la existencia del documento y de esta manera puede expedir copias fieles al original a cualquier ente interesado que pueda solicitarlo, para garantizar de esta manera la forma y modo de adquisición del predio.

Por lo tanto, a partir de lo observado en esta investigación y apoyado por **ARANEDA AZABACHE, CANDY ELIZABETH**, (2015); en su tesis titulada, "La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú", llega a la conclusión que: "La función pública notarial, se concibe como el ejercicio que se concentra básicamente en las atribuciones de dar fe de los instrumentos que ante el Notario se celebran, comprobar hechos, y tramitar los asuntos no contenciosos determinados por la ley, lo cual es el resultado de un largo proceso de adecuación de sus

⁴⁶ Tambini Ávila, M., Manual de Derecho Notarial. Lima, Editorial Nomos & Thesis, 2006, p. 54-55.

funciones notariales.” Así mismo en el D.L. N° 1049 y su respectivo Reglamento, no se regula la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.

En merito a lo expuesto y apoyando la presente hipótesis se concluye, que el notario puede solicitar de manera escrita a través de oficios y solicitudes la veracidad, legalidad, originalidad y autenticidad de los documentos que acreditan el derecho de propiedad, así como el respectivo pago de tributos ante las diversas entidades, garantizando el bien jurídico y resguardando la seguridad jurídica de la sociedad.

4.3.3. TERCERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación.

Los resultados de esta investigación comprueban la hipótesis específica propuesta. Se afirma que **la verificación documental utilizando los medios de telecomunicación se realiza inadecuadamente**; por lo que **No** efectúa consultas vía Fax ni llamadas telefónicas con notarias para verificar la forma y modo de adquisición.

De acuerdo con los fines de la investigación se observó que; en el D.L. N° 1049, La ley solo menciona que deben de contar con un fax y un teléfono, mas no detalla la utilización de los medios de

telecomunicación (fax y llamadas telefónicas) de verificación documental puesto que los notarios no solicitan ni remiten informe por este medio respecto a la procedencia de los documentos para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles. Esto confirma lo dicho por CASTILLO JARAMILLO, ALEX, (2013); en su investigación titulada “Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación”, concluye que la Ética y la Moral, valores que debe tener inculcado el notario coadyuvaran con la Ley a garantizar que los documentos sean cien por ciento auténtico y legítimo, en dicho documento le da seguridad jurídica a los sujetos que actúan en actos y negocios jurídicos. Para lo que se agilizaría el proceso de verificación a través de las llamadas telefónicas o el uso del fax para poder brindar la información necesaria, propicia, correcta, veraz, legal, evitando generar la falsedad documentaria, y brindando seguridad jurídica a la sociedad aplicando correctamente el principio de buena fe.

Por lo tanto, a partir de lo observado en esta investigación, La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación, se propone la modificación del art. 16 del D.L. N° 1049 – Ley del Notario, en la que se faculte y obligue el uso correcto del fax y el teléfono para contrastar

y verificar la información del modo y forma de adquisición del predio materia del contrato.

4.3.4. CUARTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario.

Los resultados de esta investigación comprueban la hipótesis específica propuesta. Se afirma que **la verificación documental utilizando los medios electrónicos es incipiente**; por lo que **No** se contrasta la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC, de la misma manera **No** se contrasta la información del predio en el servicio de Publicidad Registral en línea.

De acuerdo con los fines de la investigación se observó que; a pesar que la notaria cuenta con los servicios Ficha Reniec y Servicio de Publicidad Registral en Línea, no son utilizados para contrastar y verificar la identidad del usuario, así como para determinar la legalidad de la información del predio materia del contrato de compra venta. Esto confirma lo dicho por CASTILLO JARAMILLO, ALEX, (2013); en la tesis titulada “Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación”, quien explica que; “Es importante emitir políticas públicas que proporcionen capacitación y actualización de personal; así como de

equipos tecnológicos avanzados, por medio del ministerio de telecomunicaciones y de la sociedad de la información.” Para lo que la notaria debe de contar con personal capacitado que conozcan y manejen los diversos sistemas internos de la notaria, así como los microsistemas electrónicos externos; que brindan otras entidades públicas tales como RENIEC y SUNARP, con la finalidad de verificar y contrastar los documentos presentados para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos.

Así mismo, no se verifica y contrasta información de los documentos, pues revisado el D.L. N° 1049, artículo 16.- Obligaciones de Notario, y su correspondiente Reglamento, no se faculta al Notario para que verifique la legalidad de los documentos pues los presume ciertos vulnerado de esta manera el principio de buena fe, y seguridad jurídica.

Esta hipótesis se relaciona con lo manifestado por Ruiz Gómez en el que cita al notario como el “... jurisperito que da perfección y garantía de verdad a los actos civiles y documentos en que se consignan”⁴⁷ teniendo en consideración que el notario no solo redacta los documentos, ni se limita a dar fe, sino que el notario es el abogado, conocedor del derecho que elabora un documento público y/o privado vertiendo todo su conocimiento, ciencia y experiencia, desempeñando una función autenticadora, teniendo la certeza de que los documentos presentados ante su despacho sean ciertos, legales y veraces.

⁴⁷ Soto Armenta, C., El Notariado y algunas Reformas a su Ley. Escuela Libre de Derecho, México D.F. 1945, p. 28 citado por Villavicencio Cárdenas, M., Manual del Derecho Notarial, Lima, Jurista Editores, 2009, p. 10.

Por lo tanto, a partir de lo observado en esta investigación, La verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos es incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario, se propone que las notarías cuenten con un conjunto de equipos informáticos de alta calidad y en óptimo funcionamiento, así mismo que se modifique el artículo N° 16 – Obligaciones del Notario, del D.L. N° 1049 – Ley del Notariado.

4.3.5. QUINTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos se realiza inapropiadamente porque no contempla exhaustivamente los procedimientos escritos para los contratos de compra venta de bienes inmuebles.

Los resultados obtenidos en la presente investigación comprueban la presente hipótesis propuesta. Se afirma que **la verificación documental utilizando los medios escritos se realiza de forma inapropiada. No** presenta informe escrito del modo y forma de adquisición del inmueble. **No** verifica la autenticidad del CRI, Copia Literal del predio, Escritura Publica anterior, **No** Verifica la autenticidad del autovaluo mediante el uso de medios de telecomunicación (fax, teléfono), medios escritos (oficios, solicitudes).

De acuerdo con los fines de la investigación se observó que; no se utiliza informes escritos para contrastar la originalidad y legalidad de los documentos que acreditan el derecho de propiedad. En el lenguaje legal, documento y escritura son sinónimos, por ello, a la prueba documental se le suele denominar prueba por escrito. Los documentos pueden tener diferentes contenidos, pero para el mundo del derecho, el más importante es la declaración de hechos, actos y negocios jurídicos. La declaración documentada puede corresponder con una declaración o manifestación de verdad por la que se pretende representar el estado de las cosas, o una declaración de voluntad. Esto confirma lo dicho por Carnelutti, quien engloba dentro de la teoría de la disponibilidad, la posibilidad de obtener fiel copia del documento o conocerse por un tercero, según la cual una prueba está disponible si existe y puede ser usada por quien tenga necesidad de ello.

Considerando esta postura, ampliamos la función del notario el cual es un ente de filtro el cual es apoyado por Tambini Avila, quien asevera que "... el Notario adquiere la calidad de funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma, de acuerdo a ley, a los actos y contratos que ante él se celebran, asesorando imparcialmente a las partes, formalizando su voluntad al redactar los instrumentos notariales, conservando los originales en su archivo, en caso fueran instrumentos públicos protocolares, y expidiendo las copias de los mismos al ser requeridas por los

interesados”.⁴⁸ El notario al conservar los originales en su archivo notarial, garantiza la existencia del documento y de esta manera puede expedir copias fieles al original a cualquier ente interesado que pueda solicitarlo, para garantizar de esta manera la forma y modo de adquisición del predio.

Por lo tanto, a partir de lo observado en esta investigación y apoyado por **ARANEDA AZABACHE, CANDY ELIZABETH**, (2015); en su tesis titulada, “La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú”, llega a la conclusión que: “La función pública notarial, se concibe como el ejercicio que se concentra básicamente en las atribuciones de dar fe de los instrumentos que ante el Notario se celebran, comprobar hechos, y tramitar los asuntos no contenciosos determinados por la ley, lo cual es el resultado de un largo proceso de adecuación de sus funciones notariales.” Así mismo en el D.L. N° 1049 y su respectivo Reglamento, no se regula la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.

En merito a lo expuesto y apoyando la presente hipótesis se concluye, que el notario puede solicitar de manera escrita a través de oficios y solicitudes la veracidad, legalidad, originalidad y autenticidad de los documentos que acreditan el derecho de propiedad, así como el

⁴⁸ Tambini Ávila, M., Manual de Derecho Notarial. Lima, Editorial Nomos & Thesis, 2006, p. 54-55.

respectivo pago de tributos ante las diversas entidades, garantizando el bien jurídico y resguardando la seguridad jurídica de la sociedad.

4.3.6. SEXTA HIPÓTESIS ESPECÍFICA

La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación.

Los resultados de esta investigación comprueban la hipótesis específica propuesta. Se afirma que **la verificación documental utilizando los medios de telecomunicación se realiza inadecuadamente**; por lo que **No** efectúa consultas vía Fax ni llamadas telefónicas con notarias para verificar la forma y modo de adquisición.

De acuerdo con los fines de la investigación se observó que; en el D.L. N° 1049, La ley solo menciona que deben de contar con un fax y un teléfono, mas no detalla la utilización de los medios de telecomunicación (fax y llamadas telefónicas) de verificación documental puesto que los notarios no solicitan ni remiten informe por este medio respecto a la procedencia de los documentos para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles.

Esto confirma lo dicho por CASTILLO JARAMILLO, ALEX, (2013); en su investigación titulada “Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación”, concluye que la Ética y la Moral, valores que debe

tener inculcado el notario coadyuvaran con la Ley a garantizar que los documentos sean cien por ciento auténtico y legítimo, en dicho documento le da seguridad jurídica a los sujetos que actúan en actos y negocios jurídicos. Para lo que se agilizaría el proceso de verificación a través de las llamadas telefónicas o el uso del fax para poder brindar la información necesaria, propicia, correcta, veraz, legal, evitando generar la falsedad documentaria, y brindando seguridad jurídica a la sociedad aplicando correctamente el principio de buena fe.

Por lo tanto, a partir de lo observado en esta investigación, la verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación, se propone la modificación del art. 16 del D.L. N° 1049 – Ley del Notario, en la que se faculte y obligue el uso correcto del fax y el teléfono para contrastar y verificar la información del modo y forma de adquisición del predio materia del contrato.

4.4. PROPUESTA

PROYECTO DE LEY

PROYECTO DE LEY “VERIFICACIÓN DOCUMENTAL” QUE MODIFICA AL ARTICULO 16 DEL D.L. N° 1049.

Las ciudadanas Jenny Lita Arauco Sánchez y Jackeline Emperatriz Montero Estrella, en ejercicio del derecho de iniciativa que le confiere el art. 107° de la Constitución Política del Perú, proponemos, el siguiente Proyecto de Ley:

I.- EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente Proyecto de Ley, tiene por objeto producir un gran cambio en el ordenamiento jurídico, produciéndose un fortalecimiento del sistema jurídico en materia de Verificación documental específicamente:

Artículo 16.- Obligaciones del Notario.

El notario está obligado a:

- a) Abrir su oficina obligatoriamente en el distrito en el que ha sido localizado y mantener la atención al público no menos de siete horas diarias de lunes a viernes.
- b) Asistir a su oficina, observando el horario señalado, salvo que por razón de su función tenga que cumplirla fuera de ella.
- c) Prestar sus servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, salvo las excepciones señaladas en la ley, el reglamento y el Código de Ética.
- d) Requerir a los intervinientes la presentación del documento nacional de identidad - D.N. I. - Y los documentos legalmente establecidos para la identificación de extranjeros, así como los documentos exigibles para la extensión o autorización de instrumentos públicos notariales protocolares y extraprotocolares.
- e) Guardar el secreto profesional.
- f) Cumplir con esta ley y su reglamento. Asimismo, cumplir con las directivas, resoluciones, requerimientos, comisiones y responsabilidades que el Consejo del Notariado Y el colegio de notarios le asignen.
- g) Acreditar ante su colegio una capacitación permanente acorde con la función que desempeña.
- h) Contar con una infraestructura física mínima, que permita una óptima conservación de los Instrumentos protocolares y el archivo notarial, así como una adecuada prestación de servicios.
- i) Contar con una infraestructura tecnológica mínima que permita la Interconexión con su colegio de notarios, la informatización que facilite la prestación de servicios notariales de intercambio comercial nacional e internacional y de gobierno electrónico seguro.
- j) Orientar su accionar profesional y personal de acuerdo a los principios de veracidad, honorabilidad, objetividad, imparcialidad, diligencia, respecto a la dignidad de los derechos de las personas, la constitución y las leyes.
- k) Guardar moderación en sus intervenciones verbales o escritas con los demás miembros de la orden y ante las juntas directivas de los colegios de notarios, el Consejo del Notariado, la Junta de Decanos

da los Colegios de Notarios del Perú y la Unión Internacional del Notariado Latino.

- l) Proporcionar de manera actualizada y permanente de preferencia por vía telemática o en medios magnéticos los datos e información que le soliciten su colegio y el Consejo del Notariado. Asimismo, suministrar información que los diferentes poderes del Estado pudieran requerir y siempre que no se encuentren prohibidos por ley.
- m) Otorgar todas las facilidades que dentro de la ley pueda brindar a la inversión nacional y extranjera en el ejercicio de sus funciones.
- n) Cumplir con las funciones que le correspondan en caso de asumir cargos directivos institucionales; y,
- ñ) Aceptar Y brindar las facilidades para las visitas de inspección que disponga tanto su Colegio de Notarios, el Tribunal de Honor y el Consejo del Notariado en el correspondiente oficio notarial.

II.- EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA QUE SE PROPONE SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL

La presente ley de reforma es sobre el artículo 16 del D.L. N° 1049.

PRIMERO: Se observa la carencia del notario respecto a la función de la verificación documental, no cumpliendo a cabalidad el hecho de dar fe y seguridad jurídica respecto a la procedencia de los documentos con que se efectúan los actos jurídicos notariales. A lo que los notarios refieren que esa función no está establecida ni debidamente determinada en dicho Decreto Legislativo ni en su Reglamento.

A pesar de que estos cuentan con los medios suficientes y ofrecidos por otras entidades públicas y privadas tales como: SUNARP, RENIEC y otras Notarias, para solicitar contrastar y verificar la legalidad de los documentos presentados por los usuarios.

Es por ello que a nuestro modo de observar dicha omisión promueve el incremento de documentos falsificados y bandas delictivas dedicadas exclusivamente al tráfico ilícito de terrenos, despojo y suplantación de identidad produciendo de esta manera excesiva carga procesal sobre nulidad de acto jurídico.

Por lo que los notarios deben contar con un criterio objetivo y uniforme para poder verificar la documentación basándose en el principio de buena fe y ética profesional.

SEGUNDO: Otro punto el cual se observa en la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial,

es que el notario nunca efectúa la verificación de documentos, así como tampoco hace uso de los medios ofrecidos por la instancia registral, pese a ello elabora los documentos a discreción sin brindar un servicio efectivo que garantice la celebración de documentos, promoviendo de ésta manera el incremento de procesos de nulidad de acto jurídico en instancia judicial, el Notario no realiza la verificación objetiva de los documentos para el cumplimiento de su obligación como responsable conforme a ley.

TERCERO: Para obtener la verificación documental en la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial, bastaría efectuar una modificación parcial del artículo 16 del D.L. N° 1049, a efectos de disponer una forma específica en que debe ser realizada la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales en instancia notarial, así como la obligatoriedad de su realización, para todos aquellos actos de disposición de bienes inmuebles, lo que evitaría a su vez el incremento de carga procesal respecto a la nulidad de actos jurídicos, y el de bandas delictivas dedicadas al tráfico de terrenos, así como incrementar la confianza de los usuarios en las instancias notariales.

Que el artículo mencionado del DL. N° 1049, no contempla la verificación documental para la elaboración de los contratos de compra venta de bienes inmuebles en instancia notarial, por lo que se hace necesario la modificación de esta ley para que se desarrolle este derecho como obligación del notario y garantizar la seguridad jurídica tan deseada.

Que, esta obligación implica la necesidad de garantizar e impulsar la interacción entre entidades públicas y privadas a fin de intercambiar información y velar por el funcionamiento adecuado del sistema y servicios destinados a la población.

Que, todo notario pueda intercambiar información con las autoridades competentes en todo procedimiento puesto que legalmente se vea obligado y empoderado, a efectuar las consultas respectivas y verificar la legalidad de los documentos.

III. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMA QUE SE PROPONE

La presente iniciativa implementa el art. 16 del D.L. N° 1049, sin derogarla.

IV. ANALISIS COSTO BENEFICIO

El impacto de la presente iniciativa legislativa resulta favorable en la medida que, sin irrogar costo alguno, se fortalecerá los derechos de los usuarios y las obligaciones por parte de los notarios.

IV. FORMULA LEGAL

Modificación que incluye obligaciones del Notario

Artículo 16.- Obligaciones del Notario.

- o) Efectuar la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles, muebles y otros actos de disposición en instancia notarial.

CONCLUSIONES

1. Se identificó que la manera de realizarse la verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos es incipiente.
2. Se identificó que la manera de realizarse la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos es inapropiado.
3. Se identificó la verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos es inadecuado.
4. Se identificó que la manera de realizarse la verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos es incipiente.
5. Se identificó que la manera de realizarse la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos es inapropiado.
6. Se identificó que la verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos es inadecuado.
7. Se determinó que la verificación documental se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles entre personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017.

RECOMENDACIONES

1. Se sugiere la verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos.
2. Se sugiere la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.
3. Se recomienda la verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.
4. Se sugiere la verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.
5. Se sugiere la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.
6. Se sugiere la verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.
7. Se exhorta efectuar la verificación documental para la elaboración de los actos jurídicos en instancia notarial a fin de evitar suplantación de identidad, carga procesal en cuanto a actos de nulidad de actos jurídicos y el despojo excesivo de la propiedad privada, por lo que proponemos el proyecto de Ley mediante el cual se incluye y modifica el art. 16 del D.L. N° 1049.

REFERENCIA BIBLIOGRAFICA

1. Tamariz Ordoñez, F.; Eficacia probatoria de los actos y documentos notariales en los procesos civiles en el Ecuador [Tesis de internet]; UNIANDES, 2015 [cited 2017 Junio 03]. Disponible en: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/630/1/TUSDMDNR013-2015.pdf>.
2. Castillo Jaramillo, A.; Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación , [Tesis de internet] UIDE; 2013 [cited 2017 Junio 03]. Disponible en: <http://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/294/1/T-UIDE-0273.pdf>.
3. Duarte Dávila, L.; Guerrero Román, S.; Falsedad Civil de Documentos Públicos Cometidos por Notarios Públicos en Nicaragua. [Tesis de internet] UCA; 2010 [cited 2017 Junio 03]. Disponible en: <http://repositorio.uca.edu.ni/3/1/UCANI3017.PDF>.
4. Araneda Azabache CE. La Funcion Publica Notarial y la Seguridad Juridica respecto de la Contratacion Electronica en el Peru [Tesis]. Trujillo: Universidad Privada Anteno Orrego, Facultad de Derecho y Ciencias Politicas; 2015.
5. Gonzales Barrón, G., Derecho Registral y Notarial, Tomo I y II, Lima, Jurista Editores, 2012, p.1167; citado por Recalde Morales, W., Derecho Registral y Notarial, Lima, Fondo Editorial de la UIGV, 2014, p. 19.
6. Pérez Fernández del Castillo, B., Derecho notarial, Porrúa, México, 1989, p. 5; citado Rios Hellig, J., La Practica del Derecho Notarial, Mexico, Mc Graw Hill, 2012, p. 3.
7. Gonzales Barrón, G., Derecho Registral y Notarial, Tomo I y II, Lima, Jurista Editores, 2008, p, 589.

8. Pantigoso Quintanilla, M., La Función Notarial. Primera Parte, Editorial Rodhas, Lima, (1995), p. 32-33.
9. Rios Hellig, J., La Practica del Derecho Notarial, México, 2012, Mc Graw Hill, p. 26.
10. Soto Armenta, C., El Notariado y algunas Reformas a su Ley. Escuela Libre de Derecho, México D.F. 1945, p. 28 citado por Villavicencio Cárdenas, M., Manual del Derecho Notarial, Lima, Jurista Editores, 2009, p. 10.
11. Giménez Arnau, E., Introducción al Derecho Notarial. Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1944, p. 44.
12. Tambini Ávila, M., Manual de Derecho Notarial. Lima, Editorial Nomos & Thesis, 2006, p. 54-55.

ANEXOS

1. **Matriz de consistencia.**
2. **Ficha de análisis de contenido.**
3. **Ficha de observación.**
4. **Recortes periodísticos.**

1. Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES/ INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>PROBLEMA GENERAL ¿Existe verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta en instancia notarial en el distrito de Chilca - 2017?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Determinar cómo se realiza la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles en personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017.</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL La verificación documental se realiza de manera superficial para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles entre personas naturales en instancia notarial en el distrito de Chilca – 2017, por que no se aplica rigurosamente lo estipulado en el Art. 16 del D.L. N° 1049.</p>	<p>Variable única</p> <p>Verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles de personas naturales</p>	<p>Verificación documental utilizando medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ficha biométrica sobre DNI • Ficha RENIEC sobre DNI • Servicio de Publicidad Registral en Línea sobre CRI – Certificado Literal de Partida <p>Verificación documental utilizando medios escritos en la compra venta de bienes inmuebles inscritos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe escrito sobre título de propiedad. • Informe escrito sobre autovaluo 	<p>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN</p> <p>Métodos generales Análisis - síntesis Inductivo – deductivo</p> <p>Métodos específicos Descriptivo</p> <p>Métodos particulares Literal Sociológico Sistemático</p>
<p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS a) ¿De qué manera se realiza la</p>	<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS a) Identificar la manera de realizarse la</p>	<p>HIPÓTESIS ESPECÍFICOS a) Existe una verificación documental incipiente</p>			<p>Tipo de investigación Básica – pura o fundamental</p>

<p>verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos?</p> <p>b) ¿De qué manera se realiza la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de</p>	<p>verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.</p> <p>b) Identificar la manera de realizarse la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta</p>	<p>ya que no se utiliza los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario.</p> <p>b) La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles inscritos se realiza inapropiadamente porque no contempla exhaustivamente los</p>		<p>Verificación documental utilizando medios de comunicación telefónica en la compra venta de bienes inmuebles inscritos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fax sobre título de propiedad. • Fax sobre autovaluo. • Llamada telefónica sobre título de propiedad. • Llamada telefónica sobre autovaluo <p>Verificación documental utilizando medios electrónicos en la compra venta de bienes inmuebles no inscritos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ficha biométrica sobre DNI • Ficha RENIEC sobre DNI 	<p>Nivel de investigación</p> <p>Descriptivo</p> <p>Diseño de investigación</p> <p>Transeccional</p> <p>Población</p> <p>Conformada por los 95 expedientes de la notaria Aleluya Vila</p> <p>Muestra</p> <p>60 expedientes</p>
--	---	--	--	---	--

<p>compra venta bienes inmuebles inscritos?</p> <p>c) ¿Cómo se realiza la verificación documental utilizando los medios de comunicación telefónica en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos?</p> <p>d) ¿De qué manera se realiza la verificación documental utilizando los medios electrónicos</p>	<p>bienes inmuebles inscritos.</p> <p>c) Identificar la forma de verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos.</p> <p>d) Identificar la manera de realizarse la verificación documental utilizando los medios electrónicos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.</p>	<p>procedimientos escritos para los contratos de compra venta de bienes inmuebles.</p> <p>c) La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación.</p> <p>d) Existe una verificación documental incipiente ya que no se utiliza los medios electrónicos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no</p>		<p>Verificación documental utilizando medios escritos en la compra venta de bienes inmuebles no inscritos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe escrito sobre título de propiedad. • Informe escrito sobre autovaluo 	
				<p>Verificación documental utilizando medios de comunicación telefónica en la compra venta de bienes inmuebles no inscritos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fax sobre título de propiedad. • Fax sobre autovaluo. • Llamada telefónica sobre título de propiedad. • Llamada telefónica sobre autovaluo 	

<p>en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos?</p> <p>e) ¿De qué manera se realiza la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos?</p> <p>f) ¿Cómo se realiza la verificación documental utilizando los medios de comunicaci</p>	<p>e) Identificar la manera de realizarse la verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.</p> <p>f) Identificar la forma de verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos.</p>	<p>inscritos, porque no existe un compromiso de desembolso económico por parte del notario.</p> <p>e) La verificación documental utilizando los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles no inscritos se realiza inapropiadamente porque no contempla exhaustivamente los procedimientos escritos para los contratos de compra venta de bienes inmuebles.</p> <p>f) La verificación documental utilizando los medios de telecomunicación en los contratos de compra venta bienes</p>			
--	---	--	--	--	--

ón telefónica en los contratos de compra venta bienes inmuebles no inscritos?		inmuebles no inscritos se realiza inadecuadamente por que el notario no invierte en una adecuada implementación de medios de telecomunicación.			
---	--	--	--	--	--

2. Ficha de análisis de contenido.

FICHA DE ANALISIS DE CONTENIDO PARA LA VERIFICACION DOCUMENTAL PARA LA ELABORACION DE CONTRATOS DE COMPRA VENTA DE BIENE INMUEBLES ENTRE PERSONAS NATURALES			
UNIDAD DE ANALISIS			
FECHA			
CONTRATO	COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES		
INTERVINIENTES	PERSONAS NATURALES		
N° DE EXPEDIENTE			
CONDICION DEL INMUEBLE	INSCRITO	NO INSCRITO	
MEDIOS UTILIZADOS	ESCRITOS	ELECRONICOS	TELECOMUNICACION
OBERVACIONES			
UNIDAD DE CONTEXTO			
UNIDAD DE REGISTRO			
CATEGORIA			
CODIGO			

FICHA BIBLIOGRAFICA

VERIFICACIÓN DOCUMENTAL

Para la Real Academia Española la definición de verificar es: “comprobar o examinar la verdad de algo”; “realizar, efectuar”. “Comprobar que un aparato funciona bien”.

Entendemos por verificación documental como; la comprobación o el proceso de examinar un documento o serie de escritos en papel u otro tipo de soporte con que se prueba o acredita un testimonio material de un acto realizado corroborando, comprobando, contrastando y ratificando la legalidad y originalidad de dicha información.

Diccionario Actual. [Diccionario de internet]. [cited 2017 Junio 05]. Disponible en: <https://diccionarioactual.com/verificar/>.

3. Ficha de observación

FICHA DE OBSERVACIÓN

Contrato: COMPRA VENTA

MINUTA:

INSTRUMENTO:

		SI	NO
		CRITERIO	
MEDIOS ELECTRONICOS	Realiza la comparación biométrica de las huellas dactilares de los intervinientes.		
	Contrasta la identidad de los intervinientes con la ficha RENIEC.		
	Contrasta la información del predio en el servicio de Publicidad Registral en línea.		
MEDIOS DE TELECOMUNICACION	Efectúa consultas vía Fax con notarias sobre la forma y modo de adquisición		
	Efectúa consultas por llamadas telefónicas con notarias sobre la forma y modo de adquisición		
MEDIOS ESCRITOS	Presenta informe escrito del modo y forma de adquisición del inmueble.		
	Verifica la autenticidad del CRI y/o Copia Literal del predio.		
	Verifica la legalidad de la Escritura Publica anterior.		
	Verifica la autenticidad del autovaluo mediante el uso de medios de telecomunicación (fax, teléfono), medios escritos (oficios, solicitudes).		
	Presenta Boucher de pago de impuestos (solo presenta, no verifica legalidad).		
	Verifica la autenticidad del DNI con la ficha RENIEC.		
	Presenta medio de pago bancarizado(solo presenta, no verifica legalidad).		
	Verifica el llenado de la Declaración Jurada de la SBS (solo presenta).		

4. RECORTES PERIODÍSTICOS.

Caso de banda de traficantes "Moshe y la Gran Familia" está en apelación

La Sala de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Junín, decidirá si confirma los 18 meses de prisión preventiva



Caso de banda de traficantes "Moshe y la Gran Familia" está en apelación

Ministro del Interior presenta resultados de la captura de "Moshe y La Gran Familia del Centro"

Eran dirigidos por excomandante PNP y tiene entre sus integrantes a abogados, policías, un trabajador municipal, docente y seis mujeres

