

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO**



**T E S I S**

**Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la  
compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca,**

**Pasco, 2023**

**Para optar el título profesional de:**

**Abogado**

**Autor:**

**Bach. Diego Armando CASTAÑEDA JIMÉNEZ**

**Asesor:**

**Dr. Degollación Andrés PAUCAR COZ**

**Cerro de Pasco – Perú – 2025**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO**



**T E S I S**

**Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la  
compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca,  
Pasco, 2023**

**Sustentada y aprobada ante los miembros del jurado:**

---

**Dr. Miguel Angel CCALLOHUANCA QUITO**  
**PRESIDENTE**

---

**Mg. Wilfredo Raúl TORRES ALFARO**  
**MIEMBRO**

---

**Dr. Oscar David PEREZ SAENZ**  
**MIEMBRO**



**Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión**  
**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**  
**Unidad de Investigación**

---

**INFORME DE ORIGINALIDAD N° 013 - 2025**

La Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión ha realizado el análisis con exclusiones en el Software Turnitin Similarity, que a continuación se detalla:

Presentado por:

**CASTAÑEDA JIMÉNEZ, Diego Armando**

Escuela de Formación Profesional:

**DERECHO**

Tipo de trabajo:

**TESIS**

“Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023”

Asesor:

**Dr. PAUCAR COZ, Degollación Andrés**

Índice de Similitud:

**23%**

Calificativo:

**Aprobado**

Se adjunta al presente el informe y el reporte de evaluación del software Turnitin Similarity

Cerro de Pasco, 19 de Junio del 2025.



Firmado digitalmente por PAUCAR  
COZ Degollación Andres FAU  
20154605046 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 19.06.2025 05:24:20 -05:00

## **DEDICATORIA**

Con mucho respeto a mis padres  
por haber colaborado en mi formación  
profesional de manera desinteresada.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a los colegas estudiantes de la facultad de derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, por haber compartido las sabias enseñanzas y el aprendizaje del derecho y con la finalidad de mejorar los derechos y los deberes para el beneficio de mi persona, familia y sociedad.

Mi profundo reconocimiento a los maestros y doctores de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Escuela

De formación profesional de Derecho, quienes han orientado mi formación personal, profesional y ético moral en la región de Pasco.

## RESUMEN

El notario es un profesional del derecho designado por el Estado para autenticar actos y negocios jurídicos, desempeñando una función pública. Su labor abarca la redacción de documentos y el asesoramiento a quienes requieren sus servicios, garantizando la validez de los contenidos que certifica.

De este modo, el notario se convierte en un pilar fundamental para una adecuada administración de la justicia.

Los documentos notariales son instrumentos que formalizan actos y transacciones legales con la autorización de un notario. Su validez se basa en la verificación de la autoría, firmas, fecha y contenido, y el notario tiene la responsabilidad de archivarlos de manera cronológica.

Al redactar estos documentos, el notario actúa conforme a la ley, interpretando la intención de las partes y cumpliendo con los requisitos legales. Entre sus funciones destacan la certificación de la autenticidad del documento y la evaluación de la capacidad y legitimidad de los participantes en el acto o negocio jurídico.

Los otorgantes de un documento notarial tienen derecho a obtener copias certificadas de su original, las cuales poseen el mismo valor legal que el original. El notario puede expedir estas copias a personas con un interés legítimo en conocer el contenido del documento, conforme a la legislación nacional, en el contexto de la compraventa inmobiliaria, es común que surjan defectos en la propiedad después de la adquisición.

El régimen normativo que expongo respecto a los vicios ocultos que puede ser aplicada a viviendas nuevas. La legislación especial de la ley orgánica de edificaciones contiene la normativa reforzada de los derechos de los adquirentes.

El saneamiento por vicios ocultos en el Código Civil peruano establece que el vendedor está obligado a responder por los defectos ocultos que tenga el bien vendido, siempre que estos lo hagan inapropiado para el uso al que se destina. Esta responsabilidad no se limita solo a la entrega del inmueble, sino

que también incluye garantizar al comprador la posesión pacífica del mismo. Este aspecto se relaciona con el saneamiento por cargas y gravámenes, así como con la posesión útil en casos de vicios ocultos. (Sánchez, L. y Otros. 2016, p.78).

La normativa establece que el vendedor debe asegurar que el bien esté libre de defectos ocultos y garantizar su uso adecuado, lo que implica una obligación de saneamiento más allá de la simple entrega del inmueble.

El artículo en cuestión menciona específicamente el término "perito" y aclara que no es necesario contar con una titulación académica específica para desempeñar esta función. Se espera que el perito, gracias a su experiencia, profesión u oficio, sea capaz de detectar la existencia de cualquier vicio.

**Palabras claves:** Principios, notariado, efectos jurídicos, compraventa, inmobiliaria, notaría.

## **ABSTRACT**

The notary is a legal professional appointed by the State to authenticate legal acts and transactions, performing a public function. His work includes drafting documents and advising those who require his services, guaranteeing the validity of the contents he certifies.

In this way, the notary becomes a fundamental pillar for an adequate administration of justice.

Notarial documents are instruments that formalize legal acts and transactions with the authorization of a notary. Their validity is based on the verification of authorship, signatures, date and content, and the notary has the responsibility of archiving them chronologically.

When drafting these documents, the notary acts in accordance with the law, interpreting the intention of the parties and complying with the legal requirements. Among his functions are the certification of the authenticity of the document and the evaluation of the capacity and legitimacy of the participants in the legal act or transaction.

The grantors of a notarial document have the right to obtain certified copies of its original, which have the same legal value as the original. The notary can issue these copies to people with a legitimate interest in knowing the content of the document, according to national legislation, in the context of real estate sales, it is common for defects to arise in the property after the acquisition.

The regulatory regime that I set out regarding hidden defects can be applied to new homes. The special legislation of the organic law on buildings contains the reinforced regulations on the rights of purchasers.

The remedy for hidden defects in the Peruvian Civil Code establishes that the seller is obliged to respond for the hidden defects that the sold property has, provided that these make it inappropriate for the use for which it is intended. This responsibility is not limited only to the delivery of the property, but also includes

guaranteeing the buyer peaceful possession of it. This aspect is related to the sanitation of charges and liens, as well as to the useful possession in cases of hidden defects. (Sánchez, L. and Others. 2016, p.78).

The regulations establish that the seller must ensure that the property is free of hidden defects and guarantee its proper use, which implies an obligation of sanitation beyond the simple delivery of the property.

The article in question specifically mentions the term "expert" and clarifies that it is not necessary to have a specific academic degree to perform this function. It is expected that the expert, thanks to his experience, profession or trade, will be able to detect the existence of any defect.

**Key terms:** Principles, notary, legal effects, sale, real estate, notary.

## INTRODUCCIÓN

Señor Presidente del Jurado:

Señores Miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión – Pasco; presento la Tesis intitulada: “Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarias del distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023”; desarrollado con la finalidad de sustentar y optar el Título profesional de Abogado para ser registrado en el libro de Grados y títulos de nuestro País y en el acta de la institución jurídica.

Mi tesis como investigación rigurosa, ordena, explica y sistematiza: conceptos, criterios, opiniones, conocimientos y ejemplos de casos; fundamentos jurídicos de doctrina y jurisprudencia para aportar al área de derecho Notarial y derechos reales en nuestra jurisdicción.

El planteamiento del problema de investigación comprende: identificación y planeamiento del problema, delimitación de la investigación, formulación del problema: general y específicos, formulación de objetivos: general y específicos, justificación de la investigación y limitación de la investigación.

El Marco Teórico, comprende conocimientos teóricos sobre: antecedentes de estudio, bases teóricas-científicas, definición de términos básicos, hipótesis: general y específicos, variables de investigación y operacionalización de las variables de la investigación.

La metodología de la investigación como medio de orientación objetiva de la investigación comprende: Tipo de investigación, nivel de investigación, métodos de investigación, diseño de investigación, población y muestra, técnicas de los instrumentos de recolección de datos, técnicas de procesamiento y análisis de datos, validación y confiabilidad de los instrumentos de investigación, tratamiento estadístico y orientación ética.

Los resultados y discusión de la investigación comprende la práctica del investigación, conformado por la descripción del trabajo de campo, presentación de datos de información, figuras, cuadros, diagramas, figuras y gráficas, prueba de hipótesis y discusión de resultados; desarrollados mediante la aplicación de los instrumentos de investigación, sistematizados con explicaciones y verificaciones estadísticas, luego las conclusiones y recomendaciones como propuestas de solución de acuerdo a los requerimientos de la investigación

La recomendación, a los que desean utilizar la tesis como modelo para el desarrollo de la investigación; apoya al sujeto a mejorar la modificación crítica y adecuación en aras del desarrollo local, regional, nacional y mundial, comprometidos con quienes nos dedicamos a la vida académica.

Y mi agradecimiento a los señores jurados calificadores: interrogación, orientación, desarrollo y sustentación de la tesis en las aulas de nuestra alma mater Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión.

El Autor

## ÍNDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN	
ÍNDICE	
ÍNDICE DE CUADROS	
ÍNDICE DE TABLAS	
ÍNDICE DE FIGURAS	

## CAPÍTULO I

### PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.	Identificación y determinación del problema .....	1
1.2.	Delimitación de la investigación.....	5
1.3.	Formulación del problema .....	7
1.3.1.	Problema general .....	7
1.3.2.	Problemas específicos.....	7
1.4.	Formulación de objetivos.....	7
1.4.1.	Objetivo general.....	7
1.4.2.	Objetivos específicos .....	7
1.5.	Justificación de la investigación.....	7
1.6.	Limitaciones de la investigación .....	8

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

2.1.	Antecedentes de estudio .....	10
2.2.	Bases teóricas - científicas .....	14
2.2.1.	Nociones preliminares .....	14
2.2.2.	Principio notarial y justicia .....	20
2.2.3.	Responsabilidad de la función notarial.....	23
2.2.4.	Importancia de la función notarial .....	25
2.2.5.	Principio ético notarial.....	27
2.2.6.	Teoría de compraventa inmobiliaria .....	30
2.2.7.	Contrato de compraventa de bienes inmuebles .....	31
2.2.8.	Contratos preparatorios de compraventa inmobiliaria .....	34
2.2.9.	Compraventa inmobiliaria y transmisión de la propiedad .....	36
2.2.10.	Obligación de registrar la compraventa inmobiliaria .....	38
2.3.	Definición de términos básicos .....	40
2.4.	Formulación de Hipótesis .....	41
2.4.1.	Hipótesis General .....	41
2.4.2.	Hipótesis Específicas.....	41
2.5.	Identificación de variables .....	42
2.6.	Definición operacional de variables e indicadores .....	42
	Decreto Legislativo del Notariado 1049.....	42

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

3.1.	Tipo de investigación.....	43
3.2.	Nivel de investigación.....	43
3.3.	Métodos de investigación .....	43
3.4.	Diseño de investigación.....	43
3.5.	Población y muestra .....	44

3.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	44
3.7.	Selección, validación y confiabilidad de los instrumentos de investigación.....	45
3.8.	Técnicas de procesamiento y análisis de datos.....	45
3.9.	Tratamiento estadístico. ....	45
3.10.	Orientación ética, filosófica y epistémica .....	45

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

4.1.	Descripción del trabajo de campo .....	46
4.2.	Presentación, análisis e interpretación de resultados .....	47
4.3.	Prueba de Hipótesis .....	51
4.4.	Discusión de resultados .....	53

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

## ÍNDICE DE CUADROS

<b>Cuadro 1</b> Base de datos de notarias en el distrito de Chaupimarca, Pasco sobre la a compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023.....	47
<b>Cuadro 2</b> Resultado de la variable: Aplicación de los principios del notario en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023 .....	48
<b>Cuadro 3</b> Resultado de la variable: efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023.....	49

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1</b> Frecuencias observadas: Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chuquimarca - Pasco, 2023.....	51
<b>Tabla 2</b> Frecuencias observadas: Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chuquimarca - Pasco, 2023.....	52
<b>Tabla 3</b> Calculando la Ji cuadrada.....	52

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> Base de datos de notarias en el distrito de Chaupimarca, Pasco sobre la a compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023.....	47
<b>Figura 2</b> Resultado de la variable: Aplicación de los principios del notario en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023 .....	48
<b>Figura 3</b> Resultado de la variable: efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023.....	49

## **CAPÍTULO I**

### **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. Identificación y determinación del problema**

El Decreto Legislativo No. 1049, que regula el notariado en Perú, ha sido objeto de críticas y análisis en cuanto a su relevancia y eficacia en el contexto actual. Este decreto, que establece las normas para la función notarial, enfrenta cuestionamientos sobre su coherencia y la representación adecuada de la identidad del notariado, lo que sugiere la necesidad de una revisión o superación de esta norma.

Se argumenta que el decreto ha perdido coherencia y no refleja adecuadamente la función del notario. Esto se debe a su elaboración y a las modificaciones realizadas sin una participación auténtica del notariado, lo que responde a intereses políticos más que a necesidades profesionales, el notariado latino, del cual forma parte el sistema peruano, debe operar con imparcialidad y autonomía. Esto significa que los notarios no deben estar sujetos al aparato administrativo del Estado ni permitir injerencias externas en su labor, garantizando así la libertad en el ejercicio de sus funciones

El notario tiene la responsabilidad de dar fe de los actos y contratos, asegurando que se cumplan las formalidades legales. Su labor incluye la redacción de instrumentos legales y la verificación de la identidad de los

otorgantes. La deontología se refiere a las obligaciones éticas que deben cumplir los notarios. Esto incluye actuar con integridad, probidad y respeto hacia los derechos de la persona, la ética es fundamental para el ejercicio profesional del notariado, siendo un pilar en la confianza pública hacia esta institución, la autonomía del notario es esencial para su función. Esta autonomía implica la capacidad de tomar decisiones libres de coacciones externas. Sin embargo, debe estar limitada por el respeto a la legalidad y las formalidades requeridas por el derecho.

La autonomía se manifiesta no solo como un derecho técnico, sino como un principio ético que guía el ejercicio del notariado.

### **Conclusiones:**

El Decreto Legislativo No. 1049 enfrenta desafíos significativos en su aplicación y relevancia en el contexto actual del Estado peruano. Es fundamental que se realicen revisiones críticas para asegurar que este marco normativo refleje adecuadamente las necesidades del notariado moderno, garantizando una práctica profesional ética e imparcial que responda a los intereses de la sociedad.

La autonomía del notario es un principio fundamental que debe ser entendida no solo como una garantía técnica, sino como un pilar ético esencial para el ejercicio adecuado de la función notarial. Esta autonomía implica que los notarios deben operar dentro de un marco legal que les permita actuar con libertad, sin presiones externas, y con un compromiso firme hacia la imparcialidad y la veracidad.

### **Sobre los Principios Fundamentales del Notariado son:**

**Imparcialidad:** El notario actúa como un tercero neutral en las transacciones, asegurando que ninguna de las partes abuse de la otra. Esto es crucial para evitar futuros conflictos y garantizar la justicia en los acuerdos. A

diferencia de un juez, cuyo papel es evaluar y decidir entre partes en conflicto, el notario crea condiciones de equidad mediante su intervención.

**Veracidad:** La veracidad es una de las tareas más complejas del derecho notarial. El notario debe ser fiel al registrar lo que observa y escucha, reconociendo que su propia perspectiva puede influir en la representación de los hechos. Esto requiere una reflexión constante sobre su desempeño y una disposición a corregir cualquier error.

**Respeto:** Este principio ético implica tratar a todas las personas con dignidad y cortesía, rechazando actitudes de soberbia o vanidad. La relación del notario con sus clientes debe estar marcada por el buen trato y la paciencia, reconociendo la igualdad fundamental entre todos.

**Probidad:** La probidad exige que el notario actúe con honradez e integridad, evitando cualquier conducta que busque enriquecimiento indebido o prácticas desleales. Esto incluye no solo la prohibición de apropiarse de lo ajeno, sino también el rechazo a crear mecanismos que generen beneficios no justificados por los servicios prestados.

La función notarial en Perú se rige por principios éticos que son esenciales para mantener la confianza pública en esta institución. La autonomía del notario, aunque sujeta a límites legales, debe ser defendida para garantizar una actuación justa y transparente. A continuación, se resumen y parafrasean los principios clave que guían esta función.

**Transparencia:** Este principio exige que el notario actúe con veracidad y probidad, asegurando que sus clientes cumplan con las normativas legales. La transparencia implica un "juego limpio" en las transacciones, donde el notario debe proporcionar información a las autoridades sin violar el secreto profesional.

**Honorabilidad:** La honorabilidad se basa en la convicción interna del notario de cumplir con sus deberes. Este principio no solo busca el cumplimiento

de obligaciones, sino también la aspiración a una vida digna y altruista, promoviendo la paz social a través de la justicia.

**Diligencia:** El notario debe desempeñar su función con precisión y cuidado, observando estrictamente las formalidades legales. La diligencia es fundamental en la redacción de documentos públicos, asegurando que estos sean estéticamente claros y técnicamente precisos.

**No Discriminación:** Este principio establece que el notario no puede rechazar a ningún cliente por motivos arbitrarios como raza, género o nivel socioeconómico. La imparcialidad del notario implica un compromiso especial por ayudar a aquellos en situaciones desfavorecidas.

**Imparcialidad:** A diferencia de un juez, cuyo rol es decidir entre partes en conflicto, el notario debe actuar como un tercero neutral que asegura la justicia en los acuerdos. Su imparcialidad es crucial para evitar abusos y garantizar que todos los involucrados sean tratados equitativamente.

### **Importancia del Contrato de Compraventa**

El contrato de compraventa es fundamental en el derecho moderno, ya que representa la principal forma de adquirir propiedad. Este tipo de contrato no solo se aplica a la compraventa directa, sino que también abarca diversas modalidades como la permuta y la donación. El notario debe estar preparado para explicar las complejidades de estos contratos, asegurando que todas las partes comprendan sus derechos y obligaciones.

La compraventa es esencial para adquirir dominio y está sujeta a un marco legal que incluye diversas formas de adquisición como herencia y prescripción. Por lo tanto, el notario juega un papel crucial en facilitar estas transacciones de manera legal y ética.

## **Conclusión:**

La función notarial en Perú requiere un compromiso firme con principios éticos como la transparencia, honorabilidad, diligencia, no discriminación e imparcialidad. Estos principios son fundamentales para asegurar que el notariado actúe como un pilar de justicia y confianza en la sociedad. Además, el contrato de compraventa destaca como una figura central en las transacciones legales, subrayando la importancia del papel del notario en estas operaciones.

La compraventa no se confunde con la traslación de dominio; es necesario un acto posterior, como la entrega del bien (tradición), para concretar la transferencia de propiedad. Por ejemplo, en la compraventa de inmuebles puede haber un pacto de reserva de propiedad.

El consentimiento mutuo entre las partes genera la obligación de transferir la propiedad. Sin embargo, el comprador no tiene plena seguridad sobre su adquisición hasta que registre la compraventa en los registros públicos.

### **1.2. Delimitación de la investigación**

- El título de la investigación propuesto tiene argumentos específicos y concretos; para dar respuesta a las preguntas del problema, asociado a los intereses personales, sociales y profesionales mediante conocimientos teóricos, prácticos y empíricos de la aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías, con los aportes de la relación dialéctica del derecho objetivo y el derecho subjetivo.
- El informe de la tesis intitulado “La Aplicación de los principios del notario y los efectos jurídicos de compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023”; causa importancia y valor, para sistematizar los conocimientos en el área del derecho notarial con la finalidad de cautelar los casos notariales de propiedad en el distrito de Chaupimarca.

- La aplicación de los principios del derecho notarial considera los conocimientos del derecho positivo para resolver los problemas, las necesidades y los propósitos del tema a investigar, aportando trabajos científicos y tecnológicos para medir y controlar los hechos en nuestro medio, en la región de Pasco, proponiendo resolver y solucionar el caso.
- Los efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria en el distrito de Chaupimarca, requieren una educación adecuada para ordenar los niveles de conducta de las partes del derecho notarial y civil.
- Son los motivos que delimitan mi trabajo de investigación-tesis en las notarías del distrito de Chaupimarca. La delimitación del tema propuesto en el área de estudio de los problemas específicos de acuerdo con su línea de investigación permite construir el objeto de estudio a partir de un conjunto de diagnósticos que poseen cierta unidad y cohesión empírica, teórica y metodológica, para exponer la introducción, el desarrollo y los resultados de la investigación para el beneficio de la sociedad.
- La finalidad de la investigación consiste en identificar datos fidedignos de pruebas reales en las notarías de Chaupimarca; a su vez van a ser examinados y analizados para prevenir mejoras para el conocimiento del derecho notarial, garantizando los criterios: científico, tecnológico y humanista, recuperando los recursos y cambiando el modus de vida para solucionar los casos jurídicos y legales, de acuerdo con el grado de conciencia del hombre administrado por la ley.
- Finalmente, se delimita el espacio para el desarrollo de la investigación en la Jurisdicción de Chaupimarca; y en el tiempo que transcurre para su desarrollo de acuerdo al cronograma, concluyendo con el informe de la investigación-tesis, para ser sustentado como fruto de la aprobación del proyecto y el informe de la tesis por parte de los jurados.

### **1.3. Formulación del problema**

#### **1.3.1. Problema general**

¿Qué relación existe entre la aplicación de los principios del notario y los efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023?

#### **1.3.2. Problemas específicos**

- a) ¿Cómo se está aplicando los principios del notario en la transferencia de la propiedad inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco - 2023?
- b) ¿Cómo la aplicación de los principios del notario produce efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco - 2023?

### **1.4. Formulación de objetivos**

#### **1.4.1. Objetivo general**

Describir la relación de la aplicación de los principios del notario y los efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco - 2023.

#### **1.4.2. Objetivos específicos**

- a) Describir la aplicación de los principios del notario en la transferencia de la propiedad inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.
- b). Describir la aplicación de los principios del notario produciendo efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.

### **1.5. Justificación de la investigación**

Al haber culminado mis estudios de pregrado en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Escuela de Formación Profesional de Derecho y, habiendo tomado conocimiento del reglamento de grados y títulos para desarrollar mi

trabajo de investigación intitulada y presentar el informe de la tesis para sustentar y obtener el título profesional de Abogado.

Teniendo la idea clara del título a investigar y habiendo sido motivado por la importancia y el valor que me inspira desarrollar la investigación, planteo el problema para ser resuelto por la hipótesis, mediante alternativas positivas; orientando la investigación para la construcción de la ciencia jurídica en materia notarial y civil sin aislarme de los fines de la sociedad.

La investigación que desarrollo, crea conocimientos, fija objetivos para lograr los resultados, sistematizando los conocimientos “La Aplicación de los principios del notario y los efectos jurídicos de compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023”; con argumentos rigurosos, para alcanzar el propósito y el éxito de los beneficios para la sociedad.

El conocimiento doctrinario ordena la investigación aplicando los instrumentos legales, epistemológicos y la funcionalidad del proceso, incidiendo en la práctica la orientación a la sociedad, implementando la biblioteca de la Facultad, y sensibilizando la sociedad mediante la acción de responsabilidad social como rol de la universidad.

#### **1.6. Limitaciones de la investigación**

- El desarrollo de mi trabajo de investigación desde la idea del título hasta la sistematización teórica y científica de la investigación presenta razones coherentes y reajustadas oportunamente.
- La población de la jurisdicción de las notarías de Chaupimarca en su ámbito; limita la aplicación de los instrumentos de investigación por desconocimiento de la cultura jurídica notarial y civil.
- El informe de la investigación en su desarrollo ha considerado un cronograma aceptable en el espacio y en el tiempo, para cumplir el trabajo dentro del plazo determinado; por circunstancias y causas que debe ser reajustados oportunamente en el plazo pertinente.

- La limitación económica comprende los escasos recursos, para desarrollar la investigación, sufragando el financiamiento de los costos y costas por parte del tesista.
- Es cierto que existe ciertas instituciones como INABEC, CONCYTEC y otras instituciones que apoyan la investigación cubriendo algunos gastos; lleva tiempo, desatención, gestiones burocráticas que son argumentos vacíos para atender el desarrollo de la investigación.
- Finalmente, las limitaciones son: La falta de bibliografía especializada para desarrollar la investigación; los docentes que nos brindan clases académicas son muy escasos en conocer la labor de la investigación; son ajenos a ser especialistas en materia penal; los abogados que hacen defensa, consultoría y asesoría son más técnicos que ser investigadores.
- La investigación referente a la limitación social se preocupa por los beneficios que debe implementar el ámbito social, garantizando cierto grado de conciencia que puede alcanzar a los usuarios.

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes de estudio**

Ortega, A. (2017). En su trabajo titulado “La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria en el distrito de Ventanilla, 2016”, Ortega concluye:

Primero.- La función notarial contribuye significativamente a la seguridad jurídica de los contratos de compraventa, asegurando la certeza y presunción de legalidad a través de la creación de escrituras públicas.

Segundo.- La función preventiva del notario ayuda a evitar futuros litigios al crear un entorno seguro para las transacciones mediante herramientas digitales y verificación de requisitos.

Tercero.- La labor asesora del notario proporciona información crucial a los contratantes, asegurando que comprendan plenamente sus derechos y expresen claramente su voluntad.

Gonzales, V. (2016). En su investigación “La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica”, Gonzales concluye:

Primero.- La protocolización obligatoria en notarías de documentos privados mejora la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles, haciendo el acto jurídico más transparente y legítimo.

Segundo.- Se debe proponer la protocolización obligatoria para documentos privados en transferencias inmobiliarias para proporcionar mayor seguridad a las partes involucradas.

Tercero.- El Estado debe actuar como protector social, promoviendo modificaciones al Código Civil y a la Ley del Notariado para establecer esta protocolización obligatoria.

Huayama, J. (2018). En su trabajo titulado “La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible”, Huayama concluye:

Primero.- El derecho al otorgamiento de escritura pública es esencial para lograr la inscripción en Registros Públicos, lo cual es fundamental para asegurar formalmente las propiedades.

Segundo.- Según los artículos 1412 y 1549 del Código Civil, solo se puede reclamar legalmente el otorgamiento si así lo exige la ley o el pacto, ya que no está expresamente regulado en nuestra legislación.

Tercero.- El otorgamiento de escritura pública se considera una obligación con prestaciones a realizar, mientras que la entrega del bien vendido es una obligación de dar; por lo tanto, se trata como una acción personal cuya prescripción ocurre a los 10 años según el artículo 2001º inciso 1.

Carhuamaca, J. (2017). En su investigación “La responsabilidad notarial a propósito del artículo 55 de la ley del notariado”, Carhuamaca concluye:

Primero.- La exención de responsabilidad atribuida a la ruptura del nexo causal por intervención de un tercero requiere un análisis detallado, según lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley del Notariado.

Segundo.- Los empleados que apoyan al notario en el ejercicio de sus funciones desempeñan un papel crucial, ya que la responsabilidad indirecta del notario se extiende a los actos de sus subordinados.

Tercero.- Tanto el autor directo como el indirecto son responsables de manera solidaria, lo que implica una clara vinculación y grado de responsabilidad del notario principal en relación con las acciones de sus representantes.

Garate, L. (2020). En su trabajo “Hipotecas sobre bienes futuros. Regulación y problema frente al mercado inmobiliario peruano”, Garate concluye:

Primero.- Existen diversas clasificaciones de bienes, incluyendo los bienes futuros, permitiendo celebrar contratos de compraventa sobre ellos, como en el caso de departamentos en planos.

Segundo.- La existencia física de los inmuebles se determina cuando se completa la obra y se independiza cada departamento; hasta entonces, forman parte del edificio.

Tercero.- En los contratos de compraventa de bienes futuros financiados por créditos hipotecarios, participan principalmente las inmobiliarias promotoras.

Buitrón, S.H. y Cruz, F. (2019). En su investigación sobre “La relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Villa El Salvador”, concluyen:

Primero.- Se establece que el sistema constitutivo debe aplicarse en el marco jurídico peruano para lograr una efectiva seguridad jurídica,

eliminando fraudes por doble venta y reduciendo la carga procesal en los juzgados.

Segundo.- Se concluye que el sistema declarativo actual es inadecuado debido a sus falencias, lo que contribuye al alto índice de fraudes por doble venta.

Tercero.- La falta de inscripción de las compraventas en Registros Públicos se debe principalmente al desconocimiento ciudadano y a la falta de incentivos estatales para fomentar esta obligatoriedad.

Braithwaite, S. (2018). En su trabajo “La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana”, Braithwaite concluye:

Primero.- La formalidad en el contrato de compraventa tiene un impacto significativo en el respeto al principio de legalidad y legitimación.

Segundo.- La garantía de manifestación de voluntad entre las partes es crucial para generar confianza y credibilidad en el acto jurídico.

Tercero.- La realización del acto jurídico sobre el bien pactado influye notablemente en la libertad y garantías del individuo.

Bermejo, R. (2019). En su investigación “Inconveniencia de mantener el contrato de compraventa de bien ajeno en el código civil peruano”, Bermejo concluye:

Primero.- La celebración del contrato de compraventa de bien ajeno afecta negativamente la seguridad jurídica del comprador en Tacna.

Segundo.- Las encuestas indican que ha habido celebración de contratos de compraventa sobre bienes ajenos, aunque un porcentaje menor reconoce haberlo hecho.

Tercero.- Se debe considerar la buena fe en la celebración del contrato; omitir información sobre la verdadera titularidad del bien contraviene este principio.

Chanduvi, D. (2017). En su trabajo “Concensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles VS seguridad jurídica”, Chanduvi concluye:

Primero.- La contradicción entre el consensualismo en los contratos de compraventa y el orden de prelación de derechos afecta negativamente la seguridad jurídica.

Segundo.- Se identifican tres sistemas clásicos para la transferencia de propiedad: romano, alemán y francés; destacando que el romano requiere consentimiento y entrega material para transmitir derechos reales.

Tercero.- La legislación peruana adopta un sistema espiritualista desarrollado por Francia, que facilita transacciones pero no garantiza la seguridad jurídica esperada.

## **2.2. Bases teóricas - científicas**

### **2.2.1. Nociones preliminares**

Habiendo revisado las fuentes de carácter bibliográfico, sobre: “Aplicación de los principios del notario y los efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, 2023”; desarrollo el cuerpo de contenidos de la investigación, para sistematizar conocimientos, contribuyendo con los resultados de la ciencia del derecho que a continuación explico.

El principio es la base y la razón fundamental para orientar el desarrollo de la disciplina científica. Existen diversidad de principios, no solo jurídicos, todas las ciencias tienen sus principios; el conocimiento filosófico y científico implica el uso de los principios. (Sánchez, O. y Otros. 2020, p. 108).

Los principios de la ética social, derecho natural o axiología jurídica, descubiertos por la razón humana son fundados en la naturaleza racional y libertad del hombre que constituyen el fundamento del sistema jurídico actual.

Existen principios que rigen la actividad notarial, si doctrinalmente no existe un consenso de cuantos ni cuales son, cada uno de ellos están fundamentados en las características propias y particulares del sistema notarial latino. (Lucas, S. 2012. p. 24).

La visión positivista sostiene que los principios que sustentan el derecho positivo, al ser formalizados, pierden su esencia como tales y se convierten en normas. Esta interpretación ha sido adoptada por los tribunales nacionales. Los principios son considerados creaciones sociales concretas, resultado de la conciencia colectiva de cada comunidad, adaptándose a su desarrollo; emergen del comportamiento social y están profundamente arraigados en la conciencia común o el espíritu del pueblo.

Asimismo, se busca mejorar las condiciones de vida de la población, lo cual se refleja en las leyes notariales que establecen la responsabilidad de los ciudadanos de cumplir con los requisitos legales, alineándose con los principios de justicia y equidad, la administración no puede otorgar un trato desigual a quienes se encuentran en situaciones idénticas. Para el Poder Legislativo, el principio de igualdad constituye un límite de su actuación. (Lescano, J. 2001. p. 4).

Según Miguel Reale, los principios constituyen las bases teóricas y lógicas del ordenamiento jurídico, otorgándole un sentido ético, una medida racional y una fuerza vital o histórica. Estos principios generales del derecho no deben ser considerados de manera aislada, sino en relación con la problemática económica, social, cultural e ideológica de las sociedades que se desarrollan en contextos históricos específicos.

Los principios generales de las normas y valores han cobrado gran relevancia en la interpretación jurídica, siendo esenciales para la integración del sistema legal. Un sector significativo de la doctrina

sostiene que estos principios son, en esencia, normas. (Jaspers, D. 2009, p.97).

Los jueces, legisladores, creadores de doctrina y juristas utilizan estos principios para llenar vacíos legales e interpretar normas jurídicas. El derecho solo puede ser creado, recreado, explicado y aplicado a través de estos principios. Están presentes en todos los aspectos del derecho, incluso en los problemas más simples.

Por lo tanto, los jueces no pueden abstenerse de administrar justicia debido a la falta o insuficiencia de la ley; la función pública que desempeñan los notarios, por delegación estatal, consiste en dar fe pública del otorgamiento de actos y sus intervinientes, de circunstancias relacionadas con actuaciones ejecutadas por los interesados o terceros en los que intervienen a solicitud de parte. (Rosso, G. 2018. p. 29).

Los principios del derecho ejercen una función limitativa al establecer de manera ordenada las relaciones entre normas jurídicas de mayor jerarquía y aquellas de menor rango. Sin embargo, no hay un consenso unánime en la doctrina respecto a la jerarquía de los principios en relación con otras fuentes del derecho.

Los principios generales son considerados como una fuente supletoria, así como la base material fundamental y primaria de nuestro ordenamiento jurídico, con la capacidad de prevalecer en la jerarquía sobre leyes y costumbres, lo que les otorga una fuerza significativa.

Los principios notariales están claramente definidos en cuanto a su naturaleza y el trabajo realizado sobre las diversas cuestiones que deben ser objeto de estudio. La autonomía del derecho notarial ha generado, en ocasiones, dificultades para obtener representaciones fieles y completas de su objeto.

Esclarecidos autores ... del Derecho Notarial consideran a los tabéllanos como los verdaderos precursores del notariado dentro de la interpretación ... del notario porque eran profesionales de libre y privada contratación, que redactaban convenios y documentos con ... criterio científico (...) a cambio de pagos. (...) por el valor probatorio que tenían sus actas. (Martínez, J. 2016. p. 7).

El Derecho Notarial se define como el conjunto de normas legislativas y jurídicas que regulan el instrumento público notarial, el cual permite la manifestación de la voluntad. Estas normas son fundamentales para la creación y organización de la institución notarial. El notario, en este contexto, tiene deberes, obligaciones, facultades, competencias, responsabilidades y una estructura organizativa específica.

Responsabilidad del notario puede ser contractual ... la prestación de servicios profesionales o extracontractual, según la causa que origina. Pérez Fernández del Castillo sostiene la fuente de la responsabilidad es contractual y extracontractual; ... por tratarse de un contrato de prestación de servicios profesionales. (Ríos, J. 2012. p. 296).

El Congreso de París define el Derecho Notarial como el conjunto de disposiciones legislativas, prácticas, decisiones judiciales y doctrinas que regulan la función notarial y el uso del instrumento público notarial, desde una perspectiva filosófica, un principio se considera una proposición que sirve como punto de partida para un sistema estructurado. Según Wood, un principio no es simplemente un objeto o una declaración arbitraria, sino una proposición fundamental que no se basa en hechos, actuando como premisa dentro de un sistema de proposiciones o reglas.

En el ámbito jurídico, el término "principio" tiene un origen moderno y fue utilizado por Cicerón en relación con el derecho. Los principios jurídicos pueden

clasificarse como formales, ideales, abstractos, apriorísticos o puramente lógicos, y están relacionados con la teoría o la ciencia del derecho.

Diez-Picazo admite la existencia tendencia en las leyes modernas laten dos sentidos distintos de la palabra pacto, una que se identifica con contrato, y otra que alude a las particulares reglas o disposiciones contractuales. ... cuando se habla del pacto comisorio. (De la Puente, M. 2000. p. 358).

La adquisición de una propiedad a través de la compraventa inmobiliaria es un momento emocionante que motiva a las partes a cumplir con las cláusulas del contrato y a reconocer el papel del notario en estas transacciones. El notario es un profesional del derecho que proporciona seguridad jurídica en diversos actos, dando fe de los hechos relevantes con la autoridad que le otorgan las leyes del Estado, lo que le permite ofrecer certeza legal de manera imparcial.

El notario disfruta de privilegios, como la independencia del poder público, lo que le permite recibir, interpretar, redactar y otorgar legalidad a la voluntad de las partes al formalizar la escritura pública del contrato y certificar hechos. Además, se encarga de calcular los impuestos correspondientes según lo dispuesto por las autoridades locales. En los contratos de compraventa, su intervención es crucial, ya que garantiza la seguridad jurídica y la validez de la operación inmobiliaria. (Suárez, E. y Piedra, S. 2014, p.78).

Asimismo, el notario ofrece asesoría imparcial conforme a las disposiciones del Estado de Derecho, explicando los derechos y obligaciones tanto del comprador como del vendedor y resolviendo cualquier duda legal que pueda surgir. Entre sus funciones se incluye verificar la documentación del vendedor para confirmar su legitimidad como propietario, así como revisar el estado del inmueble para identificar posibles gravámenes u otras limitaciones que puedan afectar la compraventa.

El notario también es responsable de redactar el contrato cumpliendo con todos los requisitos legales establecidos, asegurando que se respeten los acuerdos dentro de los plazos pactados. Además, incluye cláusulas diseñadas para proteger los intereses de ambas partes, como la identificación oficial y datos personales de los involucrados. (Sánchez, L. y Otros. 2016, p.69).

Otra función importante del notario es recopilar toda la documentación necesaria para la compraventa, que incluye títulos de propiedad, certificados de deuda y planos, asegurándose de verificar la validez y autenticidad de cada documento. La inscripción en el registro de la propiedad es esencial; el notario se encarga de inscribir la compraventa en este registro, garantizando así un informe público que elimina cualquier oposición por parte de terceros.

Es fundamental entender que toda actividad humana ocurre en un espacio físico regulado jurídicamente. A lo largo de su vida, cada individuo establece relaciones jurídicas con uno o más inmuebles, lo que les permite realizar diversas transacciones legales como arrendamientos, compraventas, herencias, donaciones e hipotecas. (Sánchez, O. y Otros. 2020, p. 88).

El acto de otorgar una escritura pública tiene dos objetivos principales: la entrega espiritualizada del inmueble, conocida como traditio ficta, y la formalización de la compraventa en un documento que puede ser inscrito en el Registro de Propiedad. La concepción tradicional de la traditio, entendida como un acto material de transmisión de propiedad, ha evolucionado hacia una interpretación más espiritualizada que se adapta a las normativas vigentes.

Los contratos de compraventa de inmuebles son considerados negocios formales, independientemente de la clasificación que se adopte sobre los actos formales.

El contrato de compraventa es el contrato final que utiliza el contrato de mediación o corretaje para que el mediador tenga derecho a percibir la comisión, ... su intervención determinante para la compraventa llevada a cabo entre las partes que había puesto en contacto. El contrato de compraventa puede ser civil. (Esparís, S. 2017. p. 18).

Sin embargo, los problemas derivados de las compraventas inmobiliarias, especialmente aquellas formalizadas mediante boletos privados, han aumentado y requieren soluciones equitativas. Estos inconvenientes surgen porque, en la práctica, las operaciones de venta inmobiliaria se llevan a cabo conforme a las leyes aplicables del derecho.

### **2.2.2. Principio notarial y justicia**

El principio notarial garantiza al ciudadano la certeza necesaria en sus relaciones jurídicas con el poder del Estado. Este principio se ocupa de asegurar la protección física, la libertad individual y los diversos derechos humanos que han sido adquiridos a lo largo de la historia de la civilización.

El principio notarial se considera uno de los fundamentos de la actividad notarial, contribuyendo a la justicia preventiva o cautelar. Su función es esencialmente preventiva dentro de su ámbito de responsabilidad. La importancia de la labor notarial radica en que proporciona a los usuarios la certeza de que el acto, contrato o negocio jurídico cuenta con la fe pública del notario, quien tiene la misión de prevenir conflictos al formalizar actos que servirán como prueba para resolver y evitar posibles litigios. (Jaspers, D. 2009, p.107).

Esta área es crucial en la actividad notarial, ya que la mayoría de los contratos y actos se centran en bienes inmuebles, lo que requiere la elaboración de escrituras públicas.

“... el aporte de los principios en la correcta actividad notarial su incidencia en la justicia preventiva y su contribución a la seguridad jurídica constitucional”. (Lucas, S. y Márquez, J. 2019. p. 44).

En este contexto, es crucial reconocer que las normas y procedimientos notariales se actualizan continuamente para proporcionar una mayor seguridad jurídica. La labor notarial debe enfocarse en garantizar esta seguridad en cada acto o contrato que se formaliza, alineándose con los principios notariales y la legislación vigente.

Esta misión es fundamental para la existencia del notariado y define su función como fedatario, otorgada por el Estado; el estudio tiene como objetivo analizar de manera sistemática cómo los principios influyen en la correcta práctica notarial, su efecto en la justicia preventiva y su contribución a la seguridad jurídica constitucional. (Tadeo, F. 2021, p.99).

Se profundiza en los principios notariales, su relevancia e impacto en la actividad notarial, así como su interacción con otros principios y su integración en el sistema notarial en general. Los principios notariales son fundamentales para promover la justicia preventiva y la seguridad jurídica, considerando las solemnidades y requisitos necesarios en el ejercicio de la actividad notarial.

Los principios relativos a la función notarial y al notario que la ejerce son tres: verdad, legalidad y profesionalidad. Para alcanzar la verdad, inmediación, en inferior plano, notoriedad y comprobación; ... para llevar esa verdad al documento, dación de fe. La profesionalidad exige, independencia, imparcialidad y libre elección. (Rodríguez, A. 2006. p. 7).

En el marco legal del notariado, los principios notariales están dispersos en varios cuerpos legales, incluyendo la Constitución, el Código Orgánico de la

Función Judicial y la Ley Notarial. El notario no puede actuar por iniciativa propia, sino que debe hacerlo a solicitud de un interesado.

El notariado se considera un órgano de jurisdicción voluntaria, la rogación no se presume, a menos que esté respaldada por testigos o se indique en el documento que ha sido solicitada. Este concepto de rogación es el primero de los principios notariales, siendo el más antiguo, aunque en la actualidad se le considera un principio menor debido a su evolución histórica.

La rogación abarca más que simplemente solicitar la realización de funciones; implica también el acto o contrato celebrado oralmente ante el notario y los testigos. Las teorías procesalistas del derecho notarial intentan establecer similitudes entre la rogación y la acción o demanda, considerándola un derecho potestativo que activa la función de un órgano del Estado. (Tadeo, F. 2021, p.35).

La importancia histórica de la rogación es indiscutible; un notario no puede redactar ningún documento sin que las partes lo soliciten previamente. Sin embargo, en las escrituras públicas, la rogación no siempre queda documentada de manera específica. Este principio genera un efecto significativo al establecer una relación jurídica entre el notario y quienes solicitan su intervención, aunque no necesariamente requiere que el notario actúe sobre un asunto específico.

Los objetivos públicos fundamentales del notariado se centran en asegurar que las relaciones privadas se desarrollen en un marco de libertad y justicia. El notario queda legalmente obligado por la rogación siempre que esta cumpla con los requisitos establecidos por la ley. La relación jurídica notarial puede considerarse un concepto esencial para construir todo el Derecho Notarial, destacando su autonomía y sistemática, donde muchos procesalistas establecen vínculos con la relación jurídica procesal. (Sebastián, E. 2011, p.87).

El principio de rogación sigue siendo relevante, ya que resalta la importancia de las relaciones y los intereses de los particulares en la actuación notarial. Los fines públicos del notariado se enfocan en que las relaciones privadas se desarrollen con seguridad y eficacia, integrando los valores y principios constitucionales en el ordenamiento jurídico.

### **2.2.3. Responsabilidad de la función notarial**

La responsabilidad se define como la capacidad de un individuo para reconocer y aceptar las consecuencias perjudiciales de sus acciones, lo que puede llevar a sanciones legales.

Es sinónimo de términos como compromiso, obligación, deber y carga, entre otros. Su origen etimológico proviene del griego "spendo", que significa concluir un trabajo o formalizar un acuerdo, y en latín se transforma en "spondeo". Una persona es considerada responsable cuando se compromete a realizar algo y cumple con ello en términos de cantidad, calidad y tiempo; es quien da su palabra y ofrece una garantía. (Sebastián, E. 2011, p.103).

Ser responsable implica la obligación de reparar cualquier daño, pérdida o perjuicio resultante de una acción u omisión por negligencia, culpa o delito. Los individuos se adhieren a normas para regular su comportamiento, ya que estas normas actúan como guías obligatorias para la conducta humana. La vida en sociedad implica vivir bajo estas normas, que incluyen no solo las sociales, sino también las morales y jurídicas.

La violación de una norma legal conlleva una sanción jurídica, lo que significa que alguien queda legalmente obligado a enfrentar las consecuencias de dicha infracción, la garantía notarial se aplica entre otros, al pago de la indemnización derivada de la responsabilidad civil. La responsabilidad civil en que incurre un notario nace de la abstención o actuación ilícita, culposa o dolosa. (Luna, E. 2013. p. 6).

El Estado establece fórmulas punitivas claras para determinar cuándo la conducta de una persona se considera dolosa o culposa, y la ciencia jurídica se encarga de salvaguardar el orden público. La presión popular ha logrado limitar la omnipotencia del Estado, evidenciando cómo la ley prohíbe el apoderamiento de la persona del deudor y sanciona el abuso, garantizando protección ante los tribunales que impiden el uso de cadenas o torturas contra el deudor. El notario puede ser considerado responsable debido al pluralismo de relaciones jurídicas, morales y sociales que pueden surgir a partir de su actividad.

Se entiende que el daño ocurre en el marco de la actividad de servicio cuando se produce dentro del lugar de trabajo, durante el tiempo habitual de prestación del servicio, utilizando instrumentos de trabajo y actuando por cuenta o interés del empresario". (Pérez, S. 2011. p. 7)

El Estado es responsable, en cierta medida, del daño que sufre un cliente debido a las acciones del notario, y la sanción impuesta simboliza la destitución del notario de su cargo, dado que su aplicación puede ser físicamente imposible. La responsabilidad notarial surge como consecuencia de las tareas que el notario debe desempeñar en su función, tanto como funcionario público como profesional del derecho.

Esta responsabilidad existe porque el notario ejerce una función pública y debe atender a las solicitudes de las personas que requieren sus servicios notariales y jurídicos. Ninguna persona que busque los servicios de un notario puede ser defraudada en la confianza depositada en él. La función notarial es una labor pública calificada por su carácter preventivo y el valor personal del notario. (Rosso, E. y Otros. 2018, p.88).

Las cualidades esenciales de un notario son la rectitud y la honestidad, que son innegables y forman la base del principio de responsabilidad notarial.

Para abordar la responsabilidad notarial previamente debemos saber cuál es la naturaleza jurídica de la actividad que desarrolla el notario. No se trata de una cuestión doctrinaria ni de un inútil ejercicio intelectual. Deriva la responsabilidad del notario contractual o extracontractual por un hecho ilícito que no constituye delito. (Necchi, M. 2011. p. 64).

La responsabilidad civil implica una conducta que viola intereses privados y la obligación de reparar el daño causado a un sujeto de derecho, regida por normas de derecho privado. Esta responsabilidad se divide en dos categorías: contractual y extracontractual. La responsabilidad civil del notario es considerada contractual cuando surge de un contrato de prestación de servicios profesionales; en cambio, es extracontractual cuando resulta directamente de las obligaciones que el notario tiene según la ley en el ejercicio de su profesión.

#### **2.2.4. Importancia de la función notarial**

De acuerdo con la Ley del Notariado, el notario es un profesional del derecho autorizado como tercero imparcial para "dar fe" y validar los actos y contratos que se celebran ante él. A nivel nacional e internacional, el notario de tipo latino garantiza la seguridad jurídica en todos los casos que se gestionan a través de la notaría, utilizando su fe pública y su compromiso con la realidad.

El notario tiene la responsabilidad de formalizar la voluntad de las partes mediante la redacción y autenticación de los documentos que elabora. Además, conserva los originales y emite copias; su función incluye la verificación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos. Según Valderrama, la función del notario debe estar alineada con lo establecido en el artículo correspondiente del mismo marco normativo. (Sebastián, E. 2011, p.89).

Los instrumentos públicos notariales, conforme a la ley, generan fe sobre la realización del acto jurídico y sobre los hechos y circunstancias que el notario considera.

“Todos los notarios han puesto su mejor esfuerzo para dar cumplimiento al servicio esencial que se ... ha conferido para el ejercicio y tutela de los derechos fundamentales”.(De Vettori, J. M. 2021. p. 1).

El notario actúa como un "asesor" para ayudar a configurar la voluntad de quienes solicitan su servicio, guiándose por los principios que rigen su labor diaria. La función notarial tiene como objetivos específicos garantizar la certeza del documento notarial, asegurar su permanencia mediante procedimientos adecuados para que sea indeleble, y otorgarle valor y eficacia para generar efectos jurídicos.

Según Vallet de Goytisolo, la función del notario en el ámbito de los negocios está orientada a proteger la seguridad jurídica de los actos que crean entidades jurídicas o derechos, así como de aquellos que transfieren bienes o establecen gravámenes. Los negocios jurídicos, al igual que todos los hechos jurídicos, implican un cambio de una situación jurídica inicial a una final. Una vida comercial saludable requiere un control del derecho y la seguridad de que se cumplan correctamente las disposiciones acordadas. (Sebastián, E. 2011, p.165).

Al igual que otros operadores del derecho, el notario desempeña un papel crucial en la garantía de la seguridad jurídica, un principio fundamental que permea todo el ordenamiento jurídico y busca promover la justicia y el bien

El Derecho Notarial ha adquirido un papel fundamental en la sociedad actual, especialmente debido al aumento del tráfico inmobiliario en el país, que está vinculado a la actividad empresarial y al crédito.

El notariado tiene vías definidas para dar forma legal a la voluntad de las personas, asegurando que esta se ajuste a la legalidad mediante

documentos notariales que fomentan la paz social. Armella resalta la importancia de consolidar el principio de seguridad en las relaciones entre particulares y con el Estado, especialmente ante cambios legislativos que pueden afectar los paradigmas existentes. (Jaspers, D. 2009, p.77).

Mantilla menciona que el sector notarial ha avanzado significativamente en sus atribuciones, ya que los notarios, investidos de fe pública, brindan seguridad jurídica a los actos realizados en su presencia, convirtiéndose en actores clave en procedimientos no contenciosos.

El notario es un profesional del derecho cuya función es autenticar y certificar actos jurídicos. Miño (2023) enfatiza que su actividad es crucial para garantizar la seguridad jurídica a través de la autenticación de hechos y documentos. El notario debe ser una persona de ciencia y conciencia, capaz de entender y atender las necesidades de las personas conforme a la ley.

Además, el notario juega un rol protector de los derechos fundamentales, conforme a instrumentos internacionales. Estos derechos son valiosos porque cuentan con garantías procesales que permiten su ejercicio ante tribunales y administraciones. A lo largo de su historia, el notario ha tenido la responsabilidad de "desinfectar" los documentos que redacta para asegurar que estén libres de ilegalidades. (Robles, L. y Otros, 2011, p.104).

El notariado no solo formaliza actos jurídicos, sino que también actúa como un garante de derechos y promotor de la legalidad, contribuyendo así a una mayor seguridad jurídica en las relaciones sociales y comerciales.

#### **2.2.5. Principio ético notarial**

El Derecho Notarial ha cobrado una importancia significativa en la sociedad contemporánea, especialmente debido al aumento del tráfico inmobiliario, que está vinculado al crédito y a la actividad empresarial. Según

Mallqui (2015), el notariado tiene la responsabilidad de dar forma legal a la voluntad de las personas, asegurando que esta se ajuste a la legalidad a través de documentos notariales que promueven la paz social.

Armella destaca que el notariado debe consolidar principios éticos en las relaciones entre particulares y con el Estado, especialmente cuando hay cambios legislativos que afectan los paradigmas existentes. Mantilla señala que el sector notarial ha avanzado en sus atribuciones, con los notarios actuando como funcionarios encargados de dar fe pública y brindar seguridad jurídica a los actos realizados ante ellos. (Mayo, R. 2020, p.73).

Esto los convierte en candidatos idóneos para asumir más facultades en procedimientos no contenciosos. El notario, como profesional del derecho, tiene la tarea de autenticar y certificar actos jurídicos, se enfatiza la importancia de su labor para garantizar la seguridad jurídica mediante la autenticación de hechos y documentos.

Además, el notario debe ser una persona de ciencia y conciencia, capaz de entender y atender las necesidades de las personas dentro del marco legal; la función del notario también incluye la protección de derechos fundamentales, conforme a instrumentos internacionales. (Ríos, J. 2012, p. 103).

Estos derechos son valiosos porque cuentan con garantías procesales que permiten su ejercicio ante tribunales y administraciones. A lo largo de su historia, el notario ha tenido la responsabilidad de "desinfectar" los documentos que redacta para asegurarse de que estén libres de ilegalidades.

El notariado no solo formaliza actos jurídicos, sino que también actúa como un garante de derechos y promotor de la legalidad, contribuyendo así a una mayor seguridad jurídica en las relaciones sociales y comerciales, el notario público puede negarse a llevar a cabo

un divorcio si, según su perspectiva moral, ya sea naturalista o relativista, considera que el matrimonio es un sacramento o contrato que no puede ser disuelto por un simple documento. (Robles, L. y Otros. 2011, p.47).

El notario tiene la responsabilidad de dar fe pública y autenticar los actos y contratos entre particulares, actuando como un servidor del Estado que vela por la seguridad del trabajo notarial; la decisión de disolver un matrimonio puede ser vista como una cuestión moral, aunque también puede realizarse mediante el acuerdo de las partes, siempre que se cumplan los requisitos legales. Tanto el abogado como el notario deben reflexionar sobre su ética y filosofía para desempeñarse adecuadamente no solo como profesionales, sino también como seres humanos con valores que influyen en la creación de leyes.

La respuesta a la situación planteada implica una valoración ética y el uso de las posibilidades que el derecho ofrece. La decisión del profesional refleja valores morales con efectos sociales inmediatos, y es fundamental que tanto abogados como notarios no sean vistos solo como "expertos en códigos", sino también como responsables de ofrecer respuestas que sean tanto legales como morales. (Robles, L. y Otros, 2011, p.114).

El bien jurídico debe ser protegido mediante disposiciones legales que aseguren certeza, validez y comparecencia al autorizar contratos. El compromiso del notario se intensifica al considerar su función social y pública, ya que el Estado le ha otorgado la responsabilidad de cumplir con su labor de manera legal y moral.

El ejercicio de la función notarial requiere un enfoque seguro y eficaz, donde los principios éticos y morales son esenciales. Según la ley, el notario debe cumplir con ciertos requisitos y deberes en su función, lo que implica ofrecer una adecuada asesoría jurídica dentro de un marco ético-moral. (Sebastián, E. 2011, p.98).

No se espera que el abogado-notario sea un moralista fundamentalista; más bien, debe ser un portador de valores que crea y reproduce principios éticos. Su práctica profesional debe ser consciente, analizando los efectos de su trabajo en el contexto social para poder corregir y modificar cualquier aspecto necesario en su actuación.

#### **2.2.6. Teoría de compraventa inmobiliaria**

El contrato de compraventa es un documento fundamental que regula la transacción entre un comprador y un vendedor, estableciendo las cláusulas de intercambio de bienes o servicios por un pago. Este acuerdo formal es esencial para las adquisiciones, ya que proporciona un marco legal y de registro que protege los intereses de ambas partes.

En el caso de bienes inmuebles, el contrato detalla los términos y condiciones de la transacción, incluyendo el precio, plazos de pago, modalidades y condiciones de entrega del inmueble. Su propósito es garantizar una operación justa y transparente, resguardando los derechos de los involucrados. (Miño, J. 2023, p.87).

El contrato debe incluir información clave, como la identificación completa del comprador y vendedor, incluyendo nombres, direcciones y números de identificación. También es crucial describir las características del bien en venta, como su ubicación exacta, tamaño y otras especificaciones relevantes.

Además, el documento debe establecer el precio de venta acordado, especificando si se pagará en una sola suma o en cuotas, así como cualquier cargo adicional por impagos. También es importante detallar cómo y cuándo se entregará la propiedad al comprador, incluyendo condiciones relacionadas con inspecciones o reparaciones necesarias.

La firma de ambas partes es esencial para validar el contrato y asegurar el compromiso con los términos establecidos. Un contrato bien

redactado ofrece protección legal a ambas partes; al documentar los términos de la transacción, se crea un marco jurídico que respalda sus derechos. (Sebastián, E. 2011, p.108).

En caso de disputas o incumplimientos, este documento puede ser presentado ante los tribunales como prueba. El contrato también reduce las posibilidades de confusión o malentendidos sobre los términos acordados. Al establecer claramente las condiciones del acuerdo, se minimizan los desacuerdos durante el proceso de compraventa.

La consumación del contrato implica cumplir con las obligaciones acordadas, como la transferencia de propiedad del vendedor al comprador y el pago del precio establecido.

Este documento legal es crucial para proteger los intereses de las partes involucradas en la transacción inmobiliaria, el contrato de compraventa no solo formaliza la transacción entre comprador y vendedor, sino que también juega un rol vital en la protección legal y la claridad en las relaciones comerciales. (Graziana, M. 2008, p.99).

Es indispensable contar con un acuerdo bien estructurado para garantizar una adquisición segura y efectiva.

### **2.2.7. Contrato de compraventa de bienes inmuebles**

El contrato de compraventa es un acuerdo mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien, ya sea mueble, como un automóvil, o inmueble, como una vivienda. Solo aquellos que poseen el derecho de propiedad sobre el bien pueden llevar a cabo la venta.

Este contrato debe formalizarse por escrito. En el caso de la compraventa de un vehículo, es suficiente con que el vendedor entregue el bien y sus accesorios al comprador, junto con los documentos que acrediten la propiedad, como la factura, mientras que el comprador paga el precio acordado. (Mayo, R. 2020, p.103).

Para bienes inmuebles, como casas, terrenos o departamentos, es imprescindible que el contrato se celebre por escrito y cumpla con todos los requisitos legales para ser válido. Esto implica que no basta con un contrato privado; debe otorgarse como escritura pública ante un notario y registrarse en el Registro Público de la Propiedad para que sea oponible a terceros, asegurando que quienes no participaron en la transacción tengan conocimiento de ella.

Actualmente, hay numerosos casos de compraventa de inmuebles que no cumplen con los requisitos esenciales para su validez.

A veces, inmuebles son vendidos por personas que no son sus propietarios o se venden propiedades que pertenecen a varias personas sin el consentimiento adecuado.

El contrato de compraventa es el documento mediante el cual las partes contraen obligaciones recíprocas; el vendedor se obliga a entregar una cosa determinada y el comprador a pagar un precio cierto. (Miño, J. 2023, p.102).

Otro problema común es la falta de identificación precisa del inmueble en el contrato; las partes pueden omitir describirlo con exactitud, incluyendo sus características, medidas y colindancias. Muchos contratos carecen de la forma exigida por la ley porque las partes solo redactan un documento privado sin darle la formalidad necesaria ante un notario público.

Cuando se omiten los requisitos esenciales, el contrato puede considerarse inexistente. Si faltan requisitos de validez, puede estar afectado por nulidad absoluta o relativa, lo que puede resultar en pérdidas económicas para las partes involucradas. (Sebastián, E. 2011, p.88).

Para ayudar a quienes tienen dudas sobre el contrato de compraventa, se presentan preguntas y respuestas sobre este tema. Los códigos sustantivos

y procesales de los estados contienen disposiciones similares sobre la compraventa; se recomienda consultar la legislación aplicable al caso específico.

A través del contrato de compraventa, uno de los contratantes (el vendedor) se compromete a transferir la propiedad de un bien o derecho al otro (el comprador), quien a su vez se obliga a pagar un precio determinado en dinero. Este contrato permite la transferencia del derecho de propiedad sobre bienes muebles o inmuebles, así como derechos corpóreos o incorpóreos. Se pueden vender automóviles, casas y terrenos, pero no bienes que no están en comercio como la luz solar o el aire.

El comprador se obliga a pagar un precio (que puede ser dinero u otra cosa) por el objeto y el vendedor se compromete a entregar este objeto en propiedad, en este sentido, el pago debe hacerse siempre en dinero; si se paga con otro bien, se considera una permuta. (Migliire, J. 2011, p.114).

Si hay desacuerdo sobre quién debe entregar primero —el vendedor con el bien o el comprador con el dinero— ambas partes pueden depositar en manos de un tercero. El pago puede ser al contado o a plazos; si no hay acuerdo sobre los términos del pago, este debe hacerse al contado. Si el comprador no paga el precio acordado, el vendedor no está obligado a entregar el bien vendido, a menos que se haya establecido un plazo para el pago en el contrato. La falta de pago da derecho al vendedor a solicitar la rescisión del contrato si la venta fue acordada a plazos.

Finalmente, aunque un contrato de compraventa puede ser válido sin formalidades especiales, cuando se trata de bienes inmuebles como casas o terrenos, sí requiere cumplir con las formalidades establecidas por la ley.

### **2.2.8. Contratos preparatorios de compraventa inmobiliaria**

El contrato de compraventa tiene como objetivo principal la transmisión de la propiedad de un bien, ya sea un bien mueble, como un automóvil, o un bien inmueble, como una vivienda. Solo quienes poseen el derecho de propiedad sobre el bien pueden llevar a cabo la venta.

Este contrato debe formalizarse por escrito. En el caso de la compraventa de un vehículo, es suficiente que el vendedor entregue el bien y sus documentos de propiedad al comprador, quien a su vez paga el precio acordado. Para bienes inmuebles, como casas o terrenos, es esencial que el contrato se realice por escrito y cumpla con todos los requisitos legales para ser válido. (Sebastián, E. 2011, p.46).

Esto implica que no basta con un contrato privado; debe otorgarse como escritura pública ante un notario y registrarse en el Registro Público de la Propiedad para que sea oponible a terceros.

En la actualidad, se presentan numerosos casos de compraventa de inmuebles que no cumplen con los requisitos esenciales para su validez. A veces, inmuebles son vendidos por personas que no son sus propietarios o se venden propiedades que pertenecen a varias personas sin el consentimiento adecuado.

El contrato de compraventa es el documento mediante el cual las partes contraen obligaciones recíprocas; el vendedor se obliga a entregar una cosa determinada y el comprador a pagar un precio cierto, otro problema común es la falta de identificación precisa del inmueble en el contrato; las partes pueden omitir describirlo con exactitud, incluyendo sus características, medidas y colindancias. (Miño, J. 2023, p.97).

Muchos contratos carecen de la forma exigida por la ley porque las partes solo redactan un documento privado sin darle la formalidad necesaria ante un notario público.

Cuando se omiten los requisitos esenciales, el contrato puede considerarse inexistente. Si faltan requisitos de validez, puede estar afectado por nulidad absoluta o relativa, lo que puede resultar en pérdidas económicas para las partes involucradas.

Para ayudar a quienes tienen dudas sobre el contrato de compraventa, se presentan preguntas y respuestas sobre este tema, los códigos sustantivos y procesales de los estados contienen disposiciones similares sobre la compraventa; se recomienda consultar la legislación aplicable al caso específico. (Migliore, J. 2011, p.94).

A través del contrato de compraventa, uno de los contratantes (el vendedor) se compromete a transferir la propiedad de un bien o derecho al otro (el comprador), quien a su vez se obliga a pagar un precio determinado en dinero. Este contrato permite la transferencia del derecho de propiedad sobre bienes muebles o inmuebles, así como derechos corpóreos o incorpóreos.

Se pueden vender automóviles, casas y terrenos, pero no bienes que no están en comercio como la luz solar o el aire, el comprador se obliga a pagar un precio (que puede ser dinero u otra cosa) por el objeto y el vendedor se compromete a entregar este objeto en propiedad. (Menéndez, K. 2022, p.87)

En este sentido, el pago debe hacerse siempre en dinero; si se paga con otro bien, se considera una permuta.

Si hay desacuerdo sobre quién debe entregar primero —el vendedor con el bien o el comprador con el dinero— ambas partes pueden depositar en manos de un tercero. El pago puede ser al contado o a plazos; si no hay acuerdo sobre los términos del pago, este debe hacerse al contado. (Sebastián, E. 2011, p.48).

Si el comprador no paga el precio acordado, el vendedor no está obligado a entregar el bien vendido, a menos que se haya establecido un plazo

para el pago en el contrato. La falta de pago da derecho al vendedor a solicitar la rescisión del contrato si la venta fue acordada a plazos.

Aunque un contrato de compraventa puede ser válido sin formalidades especiales, cuando se trata de bienes inmuebles como casas o terrenos, sí requiere cumplir con las formalidades establecidas por la ley.

### **2.2.9. Compraventa inmobiliaria y transmisión de la propiedad**

La figura jurídica de la compraventa y la transmisión de la propiedad es de gran interés tanto desde una perspectiva histórica como desde la dogmática jurídica moderna. El análisis de los sistemas de transmisión de la propiedad en las legislaciones europeas debe ir acompañado de un estudio histórico-jurídico que contemple aspectos prácticos, legislativos y doctrinales.

La elaboración científica del concepto de propiedad influye decisivamente en la configuración institucional y en la regulación adoptada por los distintos códigos nacionales, el sistema de transmisión del título es el resultado de una revisión dogmática llevada a cabo por la jurisprudencia medieval, que reinterpretó el sistema de transmisión causal establecido por los juristas romanos. (Miño, J. 2023, p.37).

El sistema francés, que permite la transmisión por mero consentimiento, se origina en la época postclásica, influenciado por los derechos orientales, la transferencia se realiza mediante la celebración del contrato de compraventa; lo único que le queda al vendedor es perfeccionar la transferencia, lo que implica entregar el bien o el título documentario.

El objetivo de este trabajo es demostrar cómo muchas instituciones y principios de origen romano siguen vigentes en los ordenamientos jurídicos actuales basados en el derecho romano. El método histórico-comparativo se presenta como una herramienta útil para identificar los principios comunes que informan el derecho europeo,

facilitando así la búsqueda de un marco jurídico unitario en toda Europa.  
(Menéndez, K. 2022, p.177)

La teoría del título y el modo vigente en nuestro ordenamiento proporciona una explicación científica del fenómeno jurídico sin alterar su esencia. En el contexto de la transmisión onerosa de derechos reales, como en el caso de la compraventa, se observa cómo el poder de disposición juega un papel fundamental.

El Código Civil define la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, siempre en armonía con el interés social y dentro de los límites legales, la dimensión histórica es crucial y se refleja en las fuentes que nos transmiten información sobre cómo los juristas medievales adoptaron ciertos sistemas en sus principales codificaciones nacionales. (Mayo, R. 2020, p.83).

La complejidad del tema exige centrarse en los aspectos fundamentales, dejando a un lado un análisis detallado de las fuentes y las controversias doctrinales. La característica distintiva de la compraventa romana es su naturaleza obligatoria; no se concibe como un negocio real o al contado en otras culturas antiguas.

En las civilizaciones orientales no se distingue entre el contrato que genera obligaciones y el negocio jurídico real que cumple con dichas obligaciones mediante la entrega simultánea del bien y del precio.

La compraventa y la transmisión de la propiedad presentan un gran atractivo desde una perspectiva histórica y dogmática, siendo uno de los problemas centrales del Derecho Privado, el derecho romano clásico establece que el mero acuerdo no transmite la propiedad; es necesario realizar algún acto reconocido por el ordenamiento para

transferirla, dependiendo si se trata de bienes mancipi o nec mancipi. (Migliore, J. 2011, p.124).

En Roma, la compraventa no tenía efectos reales inmediatos; sorprendentemente, esta afirmación sigue generando debate entre estudiantes y profesores.

La obligación contractual ha sido trasladada a nuestro ordenamiento actual; el Código Civil configura este contrato según el modelo romano, donde la compraventa no produce efectos traslativos del dominio por sí sola, a diferencia de lo que ocurre en el derecho francés o italiano.

#### **2.2.10. Obligación de registrar la compraventa inmobiliaria**

La importancia de registrar los bienes radica en garantizar el derecho de propiedad frente a terceros. A continuación, se abordarán qué son los registros públicos, las ventajas de inscribir los bienes después de su compra y las desventajas de no hacerlo.

Los registros públicos son instituciones encargadas de la publicación formal de los actos relacionados con las propiedades adquiridas. Estas instituciones operan bajo la regulación y control de la administración pública, específicamente a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que es un organismo descentralizado del Sector Justicia y el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos. (Menéndez, K. 2022, p.187)

SUNARP tiene la responsabilidad de dictar políticas y normas técnico-registrales, así como planificar, organizar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos.

Existen diferentes tipos de registros que ayudan a garantizar nuestros derechos, siempre que la inscripción se realice de buena fe. Una de las principales ventajas de inscribir los bienes es que proporciona seguridad jurídica, lo que permite hacer valer nuestro derecho de propiedad frente a otros.

Uno de los principios rectores del Estado de Derecho es el de "seguridad jurídica", aunque no está explícitamente regulado en la Constitución Política del Perú. Al inscribir un bien, se fortalece nuestro derecho; en cambio, si no se realiza esta inscripción, se corre el riesgo de litigar o incluso perder el derecho a reclamar la propiedad. (Migliire, J. 2011, p.144).

En el caso de bienes inmuebles, si hay varios acreedores, se prioriza al acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primero. El registro proporciona prueba de propiedad que puede ser crucial en disputas legales y permite verificar el estado del bien en situaciones como subastas o ventas. Además, tener un registro claro brinda tranquilidad al propietario, convirtiendo el bien en un activo valioso.

Para que el derecho a la propiedad se desarrolle plenamente según lo reconocido por nuestra Constitución, es esencial que el Estado establezca garantías que institucionalicen este derecho.

La inscripción en un registro público transforma el derecho en una garantía institucional que fomenta la creación de riqueza y desarrollo económico tanto a nivel individual como colectivo.) destacan que SUNARP es un organismo técnico descentralizado del sector Justicia encargado del sistema nacional de registros públicos. La solicitud para inscribir un título no tiene costo y se puede obtener en las oficinas de SUNARP junto con la parte notarial de la escritura pública, lo cual acredita la legitimidad del inmueble.

Para cumplir con el proceso, es necesario presentar un documento de identidad y pagar derechos correspondientes para el registro del bien. Estos costos incluyen derechos de representación e inscripción, calculados según el valor del inmueble. (Mayo, R. 2020, p.73).

El registro público es una herramienta fundamental para establecer y mantener derechos legales y financieros. Actúa como un registro confiable para propiedades, deudas y otras transacciones financieras, lo cual puede ser útil para resolver disputas y proporcionar evidencia legal sobre la propiedad.

Nuestro actual sistema registral reconoce la preexistencia de derechos, lo cual resalta su importancia en brindar seguridad jurídica, el registro público también aporta seguridad y transparencia a quienes buscan invertir en propiedades o realizar transacciones financieras.

Un sistema registral confiable es vital para promover el desarrollo económico y garantizar igualdad en el acceso a protecciones legales y oportunidades.

### **2.3. Definición de términos básicos**

- **Principios del Derecho:** Son enunciados o máximas que permiten la sistematización del ordenamiento jurídico. Un ejemplo de esto es el principio de jerarquía normativa, que es frecuentemente invocado por juristas tanto teóricos como prácticos.
- **Persona Jurídica:** En el ámbito del derecho, se refiere a una entidad que posee derechos y obligaciones propias, lo que significa que estos no dependen de los derechos y obligaciones de los individuos que la componen.
- **Derecho Notarial:** El notario es un profesional del derecho que actúa como fedatario, con la autoridad de representar al Estado en este papel. Por lo tanto, se le considera un funcionario público. Su función combina su rol como profesional del derecho y su responsabilidad como funcionario.
- **Efecto Jurídico:** Se refiere a un cambio en una situación jurídica. En el contexto de un negocio jurídico, este efecto es resultado de la voluntad de las partes involucradas; por ejemplo, en un contrato de compraventa, las intenciones del comprador y vendedor generan efectos jurídicos.

- **Compraventa:** Es un acuerdo mediante el cual un vendedor transfiere un bien al comprador, satisfaciendo así una necesidad. La compraventa es la forma más común de transferir la propiedad de un objeto y ha reemplazado al antiguo sistema de trueque, donde se intercambiaban bienes directamente.
- **Notaría:** Es el lugar físico donde el notario y su personal ofrecen servicios al público. Esta figura legal se establece por mandato del artículo 131 de la Constitución Política de 1991, que otorga al Gobierno la autoridad para crear, suprimir o fusionar notarías y oficinas registrales. Las notarías no tienen personalidad jurídica; es el notario quien responde como persona natural y no tienen la calidad de contribuyentes.
- **Inmobiliaria:** Este término se utiliza para referirse a actividades relacionadas con bienes inmuebles y puede designar a empresas especializadas en la construcción, comercialización y alquiler de viviendas y terrenos.

## **2.4. Formulación de Hipótesis**

### **2.4.1. Hipótesis General**

La aplicación de los principios del notario influye significativamente en los efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.

### **2.4.2. Hipótesis Específicas**

- a. La aplicación de los principios del notario influye significativamente en la transferencia de la propiedad inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.
- b. La aplicación de los principios del notario influye significativamente en los efectos jurídicos en compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.

## 2.5. Identificación de variables

**VI:** Aplicación de los principios del notario.

**VD:** Efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria.

## 2.6. Definición operacional de variables e indicadores

<b>Variable independiente</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Indicador</b>
Aplicación de los principios del derecho notarial	Principios Deontológicos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Principio de veracidad</li><li>- Principio de Imparcialidad</li><li>- Principio de probidad</li><li>- Principio de transparencia</li><li>- Principio de honorabilidad</li></ul>

<b>Variable dependiente</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Indicador</b>
Efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria	Decreto Legislativo del Notariado 1049  Transferencia de la propiedad inmobiliaria	<ul style="list-style-type: none"><li>- Autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran.</li><li>- Formaliza la voluntad de los otorgantes,</li><li>- Confiere autenticidad.</li><li>- <b>Compraventa:</b> Transferencia de un bien a cambio de un precio en Dinero</li><li>- <b>Donación:</b> Transferencia gratuita de un bien.</li><li>- <b>Anticipo de Herencia:</b> Transferencia gratuita de un bien a favor de los herederos forzosos.</li></ul>

### CAPÍTULO III

#### METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

##### 3.1. Tipo de investigación

Descriptivo y correlacional.

##### 3.2. Nivel de investigación

Básico, descriptivo. Comprende los estudios descriptivos y explicativos.

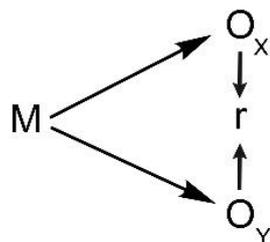
La investigación en el área del derecho penal se orienta mediante los libros, textos, investigaciones, tesis, artículos científicos y revistas indexadas.

##### 3.3. Métodos de investigación

Científico, inductivo, deductivo, dialéctico, hermenéutico.

##### 3.4. Diseño de investigación

El diseño de la investigación es no experimental de corte transeccional, de muestra única, el esquema que presenta es:



**Donde:**

M = muestra

O<sub>x</sub> = variable 1

r = relación entre x, y

O<sub>y</sub> = variable 2

**Entonces:**

O<sub>x</sub> = Variable de Estudio 1: Aplicación de los principios notariales

O<sub>y</sub> = Variable de Estudio 2: y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria.

### 3.5. Población y muestra

**N=75** Personas encuestadas, trabajadores de las Notarías de Chaupimarca, Pasco. En el periodo 2023.

**Criterios de inclusión:** Varones y mujeres, trabajadores de las Notarías de Chaupimarca, Pasco. En el periodo 2023. Entre edades de 24 hasta 60 años

**Criterios de exclusión:** Menores de 24 años y mayores a los 60 años.

Se determinará el tamaño de la muestra por muestreo probabilístico tipo aleatorio, estimado con un coeficiente de confianza de 95% y un error estándar de 0.015. Calculando:

Z	1.96
p	0.5
q	0.5
<b>N</b>	<b>75</b>
E	0.05
<b>n=</b>	<b>62.8863279</b>

### 3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se aplicarán Las técnicas de encuesta, entrevista, observación, análisis de documentos e internet y los instrumentos de fichas, cuestionario y lista de cotejo.

**3.7. Selección, validación y confiabilidad de los instrumentos de investigación**

Tener en cuenta las categorías de autenticidad, correlación, prueba piloto. Congruencia, claridad, juicio de expertos y racional-lógica usando los instrumentos.

**3.8. Técnicas de procesamiento y análisis de datos.**

Se utilizará el procedimiento manual en hojas sueltas, el procesamiento electrónico con datos proporcionados y las técnicas de estadística.

**3.9. Tratamiento estadístico.**

Para el desarrollo estadístico se considera el diseño de investigación, la medida de los variables, el modelado y el análisis estadístico, la interpretación y el informe de los resultados estadísticos.

**3.10. Orientación ética, filosófica y epistémica**

Considero que el trabajo de investigación es inédito y de suma importancia puesto que tiene los fines de descubrir nuevos conocimientos para aportar al área del derecho.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

#### **4.1. Descripción del trabajo de campo**

Habiéndome propuesto investigar la Tesis “Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023” es debido a la destaca importancia de como un mecanismo para formalizar contratos, sino también como una herramienta para promover la seguridad jurídica y prevenir conflictos. La función del notario es esencial para garantizar que las transacciones inmobiliarias se realicen dentro de un marco legal adecuado, lo cual es un aporte significativo a las ciencias del derecho. Este enfoque no solo beneficia a las partes involucradas en cada contrato, sino que también contribuye al desarrollo económico general al fomentar un entorno más seguro para las inversiones inmobiliarias los resultados son:

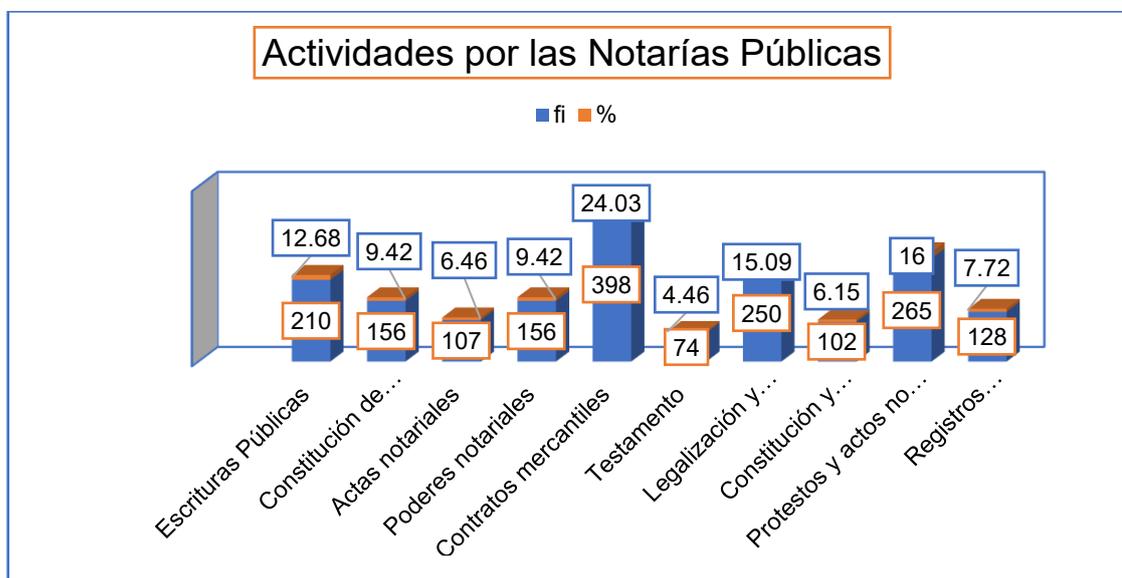
#### 4.2. Presentación, análisis e interpretación de resultados

**Cuadro 1** Base de datos de notarias en el distrito de Chaupimarca, Pasco sobre la a compraventa inmobiliaria en notarias del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023

Actividades por las Notarías Públicas	fi	%
Escrituras Públicas	210	12.68
Constitución de Hipotecas	156	9.42
Actas notariales	107	6.46
Poderes notariales	156	9.42
Contratos mercantiles	398	24.03
Testamento	74	4.46
Legalización y certificación	250	15.09
Constitución y modificación de empresas	102	6.15
Protestos y actos no contenciosos	265	16.00
Registros protocolares y extra protocolares	128	7.72
<b>Total</b>	<b>1,656</b>	<b>100</b>

*Fuente:* resultados del investigador

**Figura 1** Base de datos de notarias en el distrito de Chaupimarca, Pasco sobre la a compraventa inmobiliaria en notarias del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023



Interpretando, el cuadro y figura No 1, nos muestra sobre los datos recolectados en las cuatro notarias que existe en Pasco, llegando a la siguiente conclusión:

- De 210 casos que equivalen al 12.68% son escrituras publicas

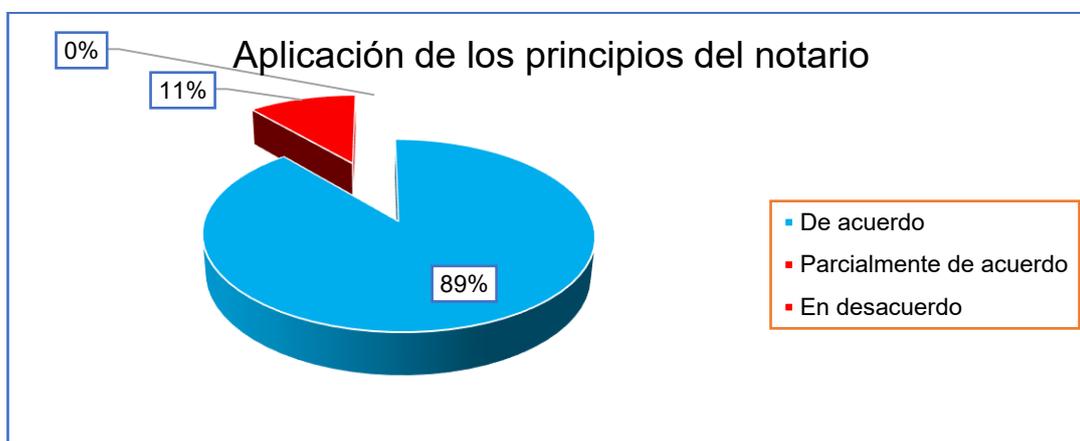
- De 156 casos que equivalen al 9.42% son constitución de hipotecas
- De 107 casos que equivalen al 6.46% son actas notariales
- De 156 casos que equivalen al 9.42% son poderes notariales.
- De 398 casos que equivalen al 9.42% son poderes notariales.
- De 74 casos que equivalen al 4.46% son la elaboración de testamentos
- De 250 casos que equivalen al 15.09% son la legalización y certificación.
- De 102 casos que equivalen al 6.15% son Constitución y modificación de empresas
- De 265 casos que equivalen al 16% son protestos y actos no contenciosos.
- De 128 casos que equivalen al 7.72% son Registros protocolares y extra protocolares

**Cuadro 2** Resultado de la variable: Aplicación de los principios del notario en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023

Puntuación	Escala	f <sub>i</sub>	%
21 – 30	De acuerdo	56	88.88
11 – 20	Parcialmente de acuerdo	07	11.11
00 – 10	En desacuerdo	00	0
<b>Total</b>		<b>63</b>	<b>100</b>

**Fuente:** resultados del investigador

**Figura 2** Resultado de la variable: Aplicación de los principios del notario en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023



**Fuente:** resultados del investigador

**Interpretando el cuadro y figura N. 2;** la primera variable Aplicación de los principios del notario

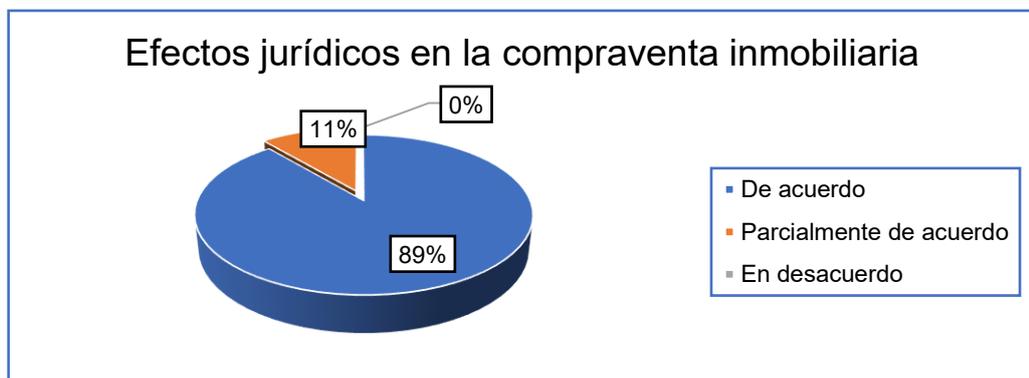
- De 56 encuestados que hacen el 88.88% manifiestan que estan de acuerdo con la aplicación de los principios deontológicos, siendo estos: Principio de veracidad, de imparcialidad, de probidad, de transparencia y de honorabilidad.
- De 07 encuestados que hacen el 11.11% manifiestan que estan parcialmente de acuerdo con la aplicación de los principios deontológicos, siendo estos: Principio de veracidad, de imparcialidad, de probidad, de transparencia y de honorabilidad.
- Ningún encuestado está en desacuerdo en la aplicación de los principios deontológicos.

**Cuadro 3** Resultado de la variable: efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023

Puntuación	Escala	f <sub>i</sub>	%
21 – 30	De acuerdo	56	88.88
11 – 20	Parcialmente de acuerdo	07	11.11
00 – 10	En desacuerdo	00	0
<b>Total</b>		<b>63</b>	<b>100</b>

**Fuente:** investigado y elaborado por el investigador.

**Figura 3** Resultado de la variable: efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023



**Interpretando, el gráfico N° 3,**

- De 56 encuestados que hacen el 88.88% mencionaron que están de acuerdo que los efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria que son Autorizados para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran y que la Formalización es por voluntad de los otorgantes, confiere autenticidad. En la Compraventa (Transferencia de un bien a cambio de un precio en Dinero), Donación (Transferencia gratuita de un bien). Anticipo de Herencia (Transferencia gratuita de un bien a favor de los herederos forzosos).
- De 07 encuestados que hacen el 11.11% mencionaron que están parcialmente de acuerdo que los efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria que son Autorizados para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran y que la Formalización es por voluntad de los otorgantes, confiere autenticidad. En la Compraventa (Transferencia de un bien a cambio de un precio en Dinero), Donación (Transferencia gratuita de un bien). Anticipo de Herencia (Transferencia gratuita de un bien a favor de los herederos forzosos).

#### 4.3. Prueba de Hipótesis

##### Probando nuestra hipótesis:

**H<sub>1</sub>:** Existe relación estadísticamente significativa entre los puntajes obtenidos entre el Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023

**H<sub>0</sub>:** No existe relación estadísticamente significativa entre los puntajes obtenidos entre Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023

**Probando con la prueba Ji cuadrado  $\chi^2$  sobre la base de los siguientes datos:**

*Tabla 1 Frecuencias observadas: Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chuquimarca - Pasco, 2023.*

Aplicación de los principios del notario	Efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria				Total
	Muy de acuerdo	De acuerdo	Parcialmente de acuerdo	En desacuerdo	
Principio de veracidad	6	6	3	0	15
Principio de imparcialidad	3	2	1	1	7
Principio de probabilidad	6	5	0	0	11
Principio de transparencia	7	8	3	1	19
Principio de honorabilidad	4	5	2	0	11
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>63</b>

**Tabla 2** Frecuencias observadas: Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chuquimarca - Pasco, 2023.

Aplicación de los principios del notario	Efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria				Total
	Muy de acuerdo	De acuerdo	Parcialmente de acuerdo	En desacuerdo	
Principio de veracidad	6	6	2	0	15
Principio de imparcialidad	3	3	1	0	7
Principio de probabilidad	5	5	2	0	11
Principio de transparencia	8	8	3	1	19
Principio de honorabilidad	5	5	2	0	11
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>63</b>

**Tabla 3** Calculando la Ji cuadrada

Aplicación de los principios del notario/ Efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria	fo	fe	fo -fe	(fo -fe) <sup>2</sup>	(fo -fe) <sup>2</sup> / fe
Principio de veracidad/ muy de acuerdo	6	6	-0.19	0.04	0.0059
Principio de veracidad/ de acuerdo	3	3	0.11	0.01	0.0043
Principio de veracidad/ parcialmente de acuerdo	6	5	1.46	2.13	0.4698
Principio de veracidad/ en desacuerdo	7	8	-0.84	0.71	0.0903
Principio de imparcialidad/ muy de acuerdo	4	5	-0.54	0.29	0.0642
Principio de imparcialidad/ de acuerdo	6	6	-0.19	0.04	0.0059
Principio de imparcialidad/ parcialmente de acuerdo	2	3	-0.89	0.79	0.2735
Principio de imparcialidad/ de acuerdo	5	5	0.46	0.21	0.0467
Principio de probabilidad/ muy de acuerdo	8	8	0.16	0.03	0.0032
Principio de probabilidad/ de acuerdo	5	5	0.46	0.21	0.0467
Principio de probabilidad/ parcialmente de acuerdo	3	2	0.86	0.73	0.3429
Principio de probabilidad/ en desacuerdo	1	1	0.00	0.00	0.0000
Principio de transparencia/ muy de acuerdo	0	2	-1.57	2.47	1.5714
Principio de transparencia/ de acuerdo	3	3	0.29	0.08	0.0301
Principio de transparencia/ parcialmente de acuerdo	2	2	0.43	0.18	0.1169
Principio de transparencia/ en desacuerdo	0	0	-0.48	0.23	0.4762
Principio de honorabilidad/ muy de acuerdo	1	0	0.78	0.60	2.7222
Principio de honorabilidad/ de acuerdo	0	0	-0.35	0.12	0.3492
Principio de honorabilidad/ parcialmente de acuerdo	1	1	0.40	0.16	0.2611
Principio de honorabilidad/ en desacuerdo	0	0	-0.35	0.12	0.3492
<b>Total</b>					<b><math>\chi^2 = 22, 5596</math></b>

El valor de  $\chi^2$  para los valores observados es 22,5596

Ahora, para saber si el valor de Ji cuadrada  $\chi^2$  calculada es o no significativo, calculamos los grados de libertad, que se encuentra usando la siguiente formula:

$$GI = (r - 1) (c - 1)$$

$$GI = (5 - 1) (4 - 1) = (4)(3)$$

$$GI = 12.$$

Y con el valor de grado de libertad  $GI = 6$ , acudimos a la Tabla de Distribución de Ji Cuadrada, eligiendo como nivel de confianza 0.05 o 0.01. Identificando en la tabla enunciada en nivel de confianza 0.05 corresponde el Ji cuadrado  $\chi^2 = 21,026$  y en el nivel de confianza 0.01 corresponde la ji cuadrada  $\chi^2 = 25,217$

Comparando, resulta que el valor calculado de Ji Cuadrado  $\chi^2 = 22,5596$  en el nivel de confianza 0.05 ( $\chi^2 = 22,5596 < \chi^2 = 21,026$ ) es superior al de la tabla; igualmente en el nivel de confianza 0.01 ( $\chi^2 = 22,5596 < \chi^2 = 25,217$ ). En consecuencia, las variables están relacionadas.

En consecuencia, se acepta la hipótesis de investigación y se rechaza la hipótesis nula. Por tanto, las variables están relacionadas: **H<sub>1</sub>**: “Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023”

#### **4.4. Discusión de resultados**

En la presente Tesis se demuestra que las Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chuquimarca, Pasco, 2023.

Los documentos notariales poseen una doble presunción de legalidad y exactitud, lo que significa que no pueden ser refutados en sede judicial. Están dotados de fuerza probatoria y ejecutiva, y la actuación notarial incluye la

legitimación de firmas y la expedición de testimonios que confirman la conformidad de las copias con los documentos originales, así como otras actividades permitidas por la legislación nacional.

Estos documentos se fundamentan en principios que deben ser reconocidos en el Estado y que generan efectos probatorios, ejecutivos y constitutivos de derechos y obligaciones en su país de origen. En el contexto peruano, el contrato de compraventa inmobiliaria se regula por el Código Civil, donde el vendedor se compromete a transferir la propiedad del bien al comprador, quien debe pagar un precio en dinero.

Al sistematizar esta investigación, se presentan categorías afectivas, reconociendo las posibles limitaciones del desarrollo científico-académico de la tesis.

## CONCLUSIONES

1. Con el valor de grado de libertad  $Gl = 6$ , acudimos a la Tabla de Distribución de Ji Cuadrada, eligiendo como nivel de confianza 0.05 o 0.01. Identificando en la tabla enunciada en nivel de confianza 0.05 corresponde el Ji cuadrado  $\chi^2 = 21,026$  y en el nivel de confianza 0.01 corresponde la ji cuadrada  $\chi^2 = 25,217$
2. Comparando, resulta que el valor calculado de Ji Cuadrado  $\chi^2 = 22,5596$  en el nivel de confianza 0.05 ( $\chi^2 = 22,5596 < \chi^2 = 21,026$ ) es superior al de la tabla; igualmente en el nivel de confianza 0.01 ( $\chi^2 = 22,5596 < \chi^2 = 25,217$ ). En consecuencia, las variables están relacionadas.
3. Los documentos notariales son esenciales para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones. Su fuerza probatoria y ejecutiva les otorgan un estatus privilegiado en el ámbito legal, asegurando que los derechos y obligaciones derivados de los contratos sean respetados y protegidos.
4. El estudio de la aplicación de los principios notariales y sus efectos en la compraventa inmobiliaria contribuirán a la mejora de la comprensión del derecho notarial, sino que también reforzará la importancia del registro público como herramienta para garantizar la seguridad jurídica. La investigación en este ámbito podría fomentar reformas legales que fortalezcan aún más estos principios y su implementación, promoviendo así un entorno más seguro para las transacciones inmobiliarias en Perú y mejorando el sistema jurídico en general.

## **RECOMENDACIONES**

1. La Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, como institución rectora de la ciencia y la tecnología debe desarrollar investigaciones en materia de derecho penal, con la finalidad de investigar y explicar la aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023.
2. La Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, debe desarrollar certámenes académicos de congresos, meza redonda y exposiciones permanentes sobre las razones de la aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023.
3. Capacitar de manera permanente a los Magistrados, Fiscales, Abogados, ciudadanos y estudiantes sobre las razones de la aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023, para consolidar los conocimientos científicos, jurídicos y tecnológicos con la finalidad de dar buenos servicios a la sociedad.
4. Difundir de manera práctico las doctrinas y la jurisprudencia de la investigación en revistas y artículos científicos con participación de los Magistrados, Fiscales, Abogados y los operadores de la justicia sobre materias de la aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023.
5. El excesivo formalismo de los conocimientos del derecho penal y procesal penal debe ser superado en las acciones de desconocimiento, desinformación y desinterés de los magistrados, fiscales, funcionarios, abogados y ciudadanos, con fines de valorar y aplicar los conocimientos de la aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023.
6. Brindar formación eficiente a los operadores de la justicia (jueces, abogados y fiscales para el desarrollo de los procedimientos judiciales garantizando el derecho

de acceso a la jurisdicción y justicia sobre la aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023.

7. Mejorar el monitoreo y manejo de información a nivel nacional, regional y local de los temas de la aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco, 2023, en las esferas del juzgado penal con un registro de información de las denuncias y los procesos judiciales para la realización de los procesos penales.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Antxustigi, E. (2010). *Ciudadanía y derechos sociales*. España. Edit. Universo.
- Aranzamendi, L. (2016). *Instructivo teórico-práctico del diseño y redacción de la tesis en derecho*. Perú. Edit. Grijley.
- Ahyala, P. (2014). *La responsabilidad de las personas jurídicas*. España. Edit. Ariel.
- Bermejo, R. (2019). *Inconveniencia de mantener el contrato del bien ajeno, en el código civil peruano y su influencia en la seguridad jurídica del comprador en Tacna, año 2016*. Perú. Universidad privada de Tacna.
- Birgin, H. y Gerardi, N. (2008). " *La garantía de acceso a la justicia*". Argentina. Edit. Aportes empíricos y conceptuales. MA.
- Brai, S. (2018). " *La compraventa del bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana*". Perú. Universidad Inca Garcilaso de la vega.
- Buitrón, Sh. y Cruz, F. (2019). " *La relación entre la naturaleza del derecho y la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles en el distrito de Villa el Salvador, 2017-2018*". Perú. Universidad Autónoma del Perú.
- Camoch, M. (2016). *El notario del siglo XXI: La función notarial y sus diversas competencias derivadas del uso de las nuevas tecnologías y la democracia social en el Perú. 2016*. Perú. Universidad Católica de Santa María.
- Cárdenas, C. y Otros. (2015). *Superintendencia Nacional de los registros públicos*. Perú. Edit. Gobierno y política del Perú.
- Carhuamaca, J. (2017). *Responsabilidad notarial a propósito del artículo 55 de la ley del notario*. Perú. Universidad de Lima.
- Cortes, J y Álvarez, S. del C. (2019). *Manual de redacción de tesis jurídicas*. México. Edit. ISBN.
- Cortes, M. (2016). *Metodología de la investigación*. México. Edit. Trillas.
- Corva, M. (2010). *Estado, justicia y sociedad. La administración de justicia en la provincia de Buenos Aires*. Argentina. Edit. BIBHUMA.

- Cuadrado, C. (2022). *Ética y deontología notarial*. Madrid. Universidad Pontificia Comillas.
- Chanduví, D. (2017). *Consencialismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles VS seguridad jurídica*. Perú. Universidad Revista del norte.
- Chaname, R. (1995). *Diccionario Jurídico Moderno*. Perú. Edit. Conceptos, Instituciones y personajes.
- Chanjan, R. (2014). *Redes sociales, poder y participación ciudadana*. España. Edit. Rev. Científica América Latina.
- Chirinos, R. (2020). *El tercero registral en el derecho societario*. Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- De la Puente, M. (2000). *Compraventa con reserva de propiedad*. Torino. Edit. Milano.
- Devetori, J. (2021). *Importancia de la función notarial en la protección de los derechos fundamentales en el contexto de Covid-19*. Perú. Universidad de Lima.
- Díaz, E. (2016). *Lecciones de derecho penal para el nuevo sistema de justicia en México*. México. Edit. STRAL.
- Escobar, F. (2012). *El contrato y los efectos reales*. Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Escobar, F. (2014). *En el código civil peruano. Es el contrato de compraventa el que trasfiere la propiedad mueble*. Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Esparis, S. (2017). *Compraventa a través de agente inmobiliario*. España. Universidad de Coruña.
- Franco, A. y Mejía, L. (2008). *La protección social y los derechos de los ciudadanos en América Latina, una revisión narrativa*. Colombia. Edit. Rev. Fac. Nac. Salud Pública.
- Garate, L. (2020). *Hipotecas sobre bienes futuras: regulación y problema frente al mercado inmobiliario peruano*. Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- García, L. (2012). *Qué es un contrato de compraventa de un inmueble*. Perú. Revista jurídica.

- García, V. (2019). *Introducción al derecho*. Perú. Edit. Lex Iuris.
- Garica, R. (2007). *La ética del notario público*. Perú. Revista de ciencias jurídicas.
- Gaviria, V. (2015). *La responsabilidad civil y responsabilidad penal*. Colombia. Edit. UEC.
- Gómez, D. (2020). *Desobediencia a la autoridad en el contexto del Estado de emergencia: Análisis de tipicidad y la intervención*. Perú. Edit. I. P. Derecho.
- Gonzales, V. (2016). *La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, proporción seguridad jurídica*. Perú. Universidad Privada del norte.
- Graziana, M. (2008). *Compraventa con efectos reales, compraventa con efectos obligatorios, compraventa por unidad y por medida en el derecho civil italiano. Algunos aspectos a la luz de sus orígenes románticos*. Roma. Edit. UNED.
- Guerra, Y. (2005). *Breve inducción al tema: La responsabilidad en las personas jurídicas*. Colombia. Edit. Ad ministración y responsabilidad del Estado.
- Huayama, J. (2015). *La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible*. Perú. Universidad de Piura.
- Jaspers, D. (2009). *Los derechos económicos, sociales y culturales*. Brasil. Edit. CELADE-CEPAL.
- Lescano, J. (2016). *Ley del Notariado*. Perú. Edit. Gaceta Jurídica.
- Lucas, S. (2012). *Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica*. Ecuador. Edit. Justicia.
- Luna, E. (2013). *Responsabilidad de la función notarial*. Francia. Universidad de la Salle.
- Mallqui, M. (2015). *Consideraciones generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú*. Perú. Revista de investigación jurídica.
- Martínez, J. (2016). *Introducción al derecho notarial*. Italia. UIPAN.

- Mato, D. y Otros (2007). *Cultura y transformación sociocultural en tiempos de globalización*. buenos aires. edit. CLACSO.
- Mayo, R. (2020). *Vacios en la ley del notariado que pertenecen fraudes en la compraventa de inmuebles y afectación del principio de seguridad jurídica en el Perú*. Perú. Universidad privada Antonio Guillermo Urrrelo.
- Menéndez, K. (2022). *La ética profesional notarial ante la fe pública del notario en los actos y contratos*. Ecuador. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Meneses, A. (2023). *Contratos preparatorios, regulación y aplicación*. Perú. Edit. Gaceta civil.
- Migliire, J. (2011). *La idea de la justicia. Argentina*. Edit. Revista Cultural económica.
- Miño, J. (2023). *La importancia del registro notarial. como instrumento parara la protección de derechos*. Ecuador. Edit. Revista Jurídica,
- Morell, P. del S. (2020). *Compraventa inmobiliaria*. Costa Rica, Edit. COLEX.
- Muñoz de la Peña, D. (2023). *Contrato de compraventa de muebles*. Perú. Edit. Muñoz de la Peña abogados.
- Necchi, M. (2011). *Responsabilidad notarial*. España. Universidad de Salamanca.
- Neisel, E. (2018). *Necesidad de inscripción registral pública para la formalidad de los contratos de compraventa inmobiliaria, Lima 2017*. Perú. Universidad Alas peruanas.
- Noguera, I. (2013). *Guía didáctica para elaborar Tesis*. Perú. Edit. Libros SAC.
- Ñaupas, H. y Otros. (2013). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis*. Perú. Edit. UNMSM.
- Ortega, A. (2017). *La función notarial y seguridad jurídica en los controles de compraventa inmobiliaria en el distrito de Ventanilla, 2016*. Perú. Universidad César Vallejo.
- Páucar, D. (2018). *Metodología de la Investigación Científica*. Perú Edit. Mantaro.

- Pérez, M. del P. (2000). *La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico corporativo ante la unificación del derecho privado europeo*. España. Universidad Autónoma de Madrid.
- Pérez, L. (2019). *Introducción al estudio del derecho*. México. Edit. Tirant.
- Pérez, S. (2013). *La responsabilidad del notario por actos de sus empleados*. Madrid. Revista Juristas empedernidos.
- Ramos, C. (2002). *Cómo hacer tesis de derecho*. Perú. Edit. Gaceta Jurídica.
- Rawls, J. (2006). *Teoría de la justicia*. España. Edit. ISBN.
- Ríos, J. (2012). *La práctica del derecho notarial*. Italia. Edit. UIPAN.
- Rivera, J. (2011). *Cómo escribir y publicar una tesis doctoral*. Madrid. Edit. ESIC.
- Robles, L. y Otros. (2011). *Fundamentos de la investigación científica y jurídica*. Perú. Edit. FFECAAT. EIRL.
- Rodríguez, A. *Principios notariales*. Perú. Revista Organización Internacional del Notario.
- Rosso, E. y Otros. (2018). *Derecho notarial y registral*. Perú. Edit. Universidad de los Andes.
- Sánchez, L. y Otros. (2016). *Registro de la propiedad inmueble: La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa*. Perú. Universidad Nacional de Piura.
- Sánchez, O. y Otros. (2020). *La promesa de contrato y su Registrabilidad según el ordenamiento jurídico Civil. Perú*. Universidad autónoma del Perú.
- Sebastián, E. (2011). *Manual para elaborar tesis jurídicas: Técnicas de investigación en derecho*, España. EDIT. Scielo.
- Sobrevilla, D. (2015). *La concepción de una justicia política de OTFRIE DHOFFE*. Perú. Edit. ISOMÍA.
- Suárez, E. y Piedra, S. (2014). *El código de ética y los principios notariales*. Perú. Revista jurídica.

Tadeo, F. (2021). Qué es la compraventa de inmuebles y por qué necesita un *contrato*.

Perú. Contacto Abogado.

Trujillo, E. (2020). *Contrato de compraventa*. Perú. Edit. Economía.

Vidal, R. (2005). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Perú. Universidad de Huánuco.

Witker, C. (2018). *Cómo elaborar una tesis en derecho*. México. Edit. Civitas. S. A.

## **ANEXOS**

## Instrumentos de recolección de datos

### CUESTIONARIO N° 01

**Título:** “Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023

**Instrucción:** Estimado participante solicito tu ayuda para validar mis variables. Marcar con aspa (X) lo que crea conveniente.

<b>CUESTIONARIO</b>	<b>De acuerdo (1)</b>	<b>Parcialmente de acuerdo (2)</b>	<b>Desacuerdo (3)</b>
¿Cree usted que el principio de veracidad es esencial para que los notarios mantengan la confianza pública en el sistema notarial y en las transacciones inmobiliarias?			
¿Cree usted que la imparcialidad del notario en la elaboración de documentos notariales es suficiente para prevenir conflictos de interés entre las partes involucradas?			
¿Cree usted que la probidad del notario, entendida como su integridad y honestidad, impacta directamente en la validez y aceptación de los actos notariales por parte de la sociedad?			
¿Cree usted que la transparencia en el proceso notarial ayuda a las partes a comprender mejor sus derechos y obligaciones, reduciendo así el riesgo de malentendidos o litigios futuros?			
¿Cree usted que la honorabilidad del notario es un factor determinante para que los ciudadanos confíen en el sistema legal y en la formalización de sus contratos?			
¿Cree usted que los efectos jurídicos derivados de la compraventa inmobiliaria son suficientemente claros para ambas partes involucradas en la transacción?			
¿Cree usted que la formalización de una donación ante notario garantiza una mayor seguridad jurídica en comparación con una donación verbal o informal?			
¿Cree usted que el anticipo de herencia, cuando se formaliza ante notario, puede prevenir futuros conflictos entre herederos respecto a la distribución de bienes?			
¿Cree usted que la intervención del notario en la compraventa de bienes inmuebles minimiza el riesgo de nulidad del contrato debido a la falta de cumplimiento de requisitos legales?			
¿Cree usted que los efectos jurídicos de la compraventa, como la transferencia de propiedad, son adecuadamente protegidos por el sistema registral actual en su país?			

## Procedimiento de validación y confiabilidad.

(FICHA de VALIDACIÓN de INSTRUMENTOS de RECOJO de INFORMACIÓN POR CRITERIO de EXPERTOS)

**1. DATOS GENERALES:**

Apellidos y Nombres:.....

Grado académico/mención:.....

DNI/ Celular:.....

Cargo o institución donde labora:.....

Instrumento: Tesis: “Título: “Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023”

Autor del instrumento:.....

Lugar y Fecha:.....

**2. ASPECTOS de LA EVALUACIÓN:**

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente	Bajo	Regular	Bueno	Muy bueno
		1	2	3	4	5
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado y comprensible					
OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					
ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología					
ORGANIZACIÓN	Presentación organizada					
SUFICIENCIA	Comprende aspectos de las variables en cantidad y calidad suficiente					
PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados					
CONSISTENCIA	Pretende conseguir datos basados en teorías y modelos teóricos					
COHERENCIA	Entre variables, dimensiones, indicadores e ítems					
METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación					
APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente					

<b>CONTEO TOTAL de MARCAS</b> (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>

$$\text{Coeficiente de validez} = \frac{1x A + 2xB + 3xC + 4xD + 5xE}{50}$$

50

**3. OPINION de APLICABILIDAD:** (Ubique el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en la columna asociada)

CATEGORIA	INTERVALO
No valido, reformular	(0,20 – 0,40)
No valido, modificar	(0,41 – 0,60)
Valido, mejorar	(0,61 – 0,80)
Valido aplicar	(0,81 – 1,00)

**4. RECOMENDACIONES:**.....  
 .....  
 .....

\_\_\_\_\_  
**FIRMA**

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

**Título: “Aplicación de los principios del notario y efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en notarías del Distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023”**

1. PROBLEMA	2. OBJETIVOS	3. HIPÓTESIS	4. VARIABLES	5. DIMENSIONES	6. INDICADORES	METODOLOGÍA
<b>1.1. Problema General</b>	<b>2.1. Objetivo General</b>	<b>3.1. Hipótesis General</b>	<b>4.1. V. Independiente</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Principio de veracidad</li> <li>- Principio de Imparcialidad</li> <li>- Principio de probidad</li> <li>- Principio de transparencia</li> <li>- Principio de honorabilidad</li> </ul>	<p><b>Tipo:</b> Básica  <b>Método:</b> Explorativo y descriptivo. Correlacional  <b>Diseño:</b> no experimental</p>
¿Qué relación existe entre la aplicación de los principios del notario y los efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco - 2023?	Describir la relación entre la aplicación de los principios del notario y los efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco - 2023.	La aplicación de los principios del notario influye significativamente en los efectos jurídicos de la compraventa inmobiliaria en notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.	<b>Aplicación de los principios del notario</b>	- Autorizado para dar fe de actos y contratos que ante él se celebran.		
<b>1.2. Específicos</b>	<b>2.2. Específicos</b>	<b>3.2. Específicos</b>	<b>4.2. V. Dependiente</b>			<b>Población:</b>
<p>a). ¿Cómo se está aplicando los principios del notario en la transferencia de la propiedad inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco - 2023?</p> <p>b). ¿Cómo la aplicación de los principios del notario produce efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco - 2023?</p>	<p>a). Describir la aplicación de los principios del notario en la transferencia de la propiedad inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.</p> <p>b). Describir la aplicación de los principios del notario produce efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.</p>	<p>a). La aplicación de los principios del notario influye significativamente en la transferencia de la propiedad inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.</p> <p>b). La aplicación de los principios del notario influye significativamente en los efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria en las notarías del distrito de Chaupimarca, Pasco. 2023.</p>	<b>Efectos jurídicos en la compraventa inmobiliaria.</b>	<p>Decreto Legislativo del Notariado 1049</p> <p>Transferencia de la propiedad inmobiliaria</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran.</li> <li>- Formaliza la voluntad de los otorgantes,</li> <li>- Confiere autenticidad.</li> <li>- Da fe.</li> <li>- <b>Compraventa:</b> Transferencia de un bien a cambio de un precio en Dinero</li> <li>- <b>Donación:</b> Transferencia gratuita de un bien.</li> <li>- <b>Anticipo de Herencia:</b> Transferencia gratuita de un bien a favor de los herederos forzosos.</li> </ul>	<p>N=75 n =62</p> <p><b>Técnicas.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Análisis de documentos, internet.</li> </ul> <p><b>Instrumentos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fichas de análisis.</li> <li>- Encuestas</li> </ul>