



— Universidad —
Inca Garcilaso de la Vega
Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

ESCUELA DE POSGRADO

Dr. Luis Claudio Cervantes Liñán

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

TESIS

**“EFICACIA DEL ACTO JURÍDICO EN EL
OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA
DE BIEN INMUEBLE A NIVEL NOTARIAL”**

PRESENTADO POR:

DUVAL PANDAL CAMPOS

**Para optar el Grado de Maestra en Derecho Notarial y
Registral**

ASESORA DE TESIS: DRA. LITA SÁNCHEZ CASTILLO

LIMA - PERÚ

2019

ÍNDICE

Resumen	
Abstract	
Introducción	

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Legal.....	01
1.1.1	Acto Jurídico	01
1.1.2	Otorgamiento de Escritura Pública	15
1.2	Marco Teórico.....	16
1.2.1	Acto Jurídico	16
1.2.2	Otorgamiento de Escritura Pública	31
1.3	Investigaciones.....	41
1.3.1	Investigaciones Nacionales.....	41
1.3.2	Investigaciones Internacionales	44
1.4	Marco Conceptual	45

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planeamiento del Problema	47
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática	47
2.1.2	Antecedentes Teóricos.....	49
2.1.3	Definición del Problema	50
2.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación.....	51
2.2.1	Finalidad.....	51
2.2.2	Objetivo General y Específicos.....	51
2.2.3	Delimitación del Estudio.....	52
2.2.4	Justificación e Importancia del Estudio	53
2.3	Hipótesis y Variables.....	53
2.3.1	Supuestos Teóricos	53

2.3.2	Hipótesis Principal y Específicas	54
2.3.3	Variables e Indicadores.....	55

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra	57
3.2	Diseño Utilizado en el Estudio	59
3.3	Técnica e Instrumento de Recolección de Datos	59
3.4	Procesamiento de Datos.....	60

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de Resultados	61
4.2	Contrastación de Hipótesis	90
4.3	Discusión	100

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones.....	103
5.2	Recomendaciones	104

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

Referencias electrónicas

ANEXOS:

01 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

03 Ficha de Validación del Instrumento de Investigación Juicio y Expertos

RESUMEN

Tal como se ha mencionado en el trabajo, estuvo orientado a demostrar si efectivamente existía eficacia a nivel de esta figura conocida como acto jurídico, encaminado a conocer si tenía la suficiente capacidad de dicho acto, al momento de otorgar el documento sobre una propiedad inmueble; por lo tanto lo que se buscaba establecer era conocer los alcances de este documento por parte de un profesional en su calidad de fedatario.

Por la forma como se ha planteado el trabajo fue de tipo explicativo y aplicado, toda vez tal como se aprecia en dicho trabajo buscaba determinar si este acto era necesario al otorgar el documento relacionado con la propiedad inmueble, en el ámbito de dicha autoridad que le delega funcionalmente el Estado; para lo cual, se tuvo que aplicar la encuesta, con el fin de poder hacer acopio de dicha información, trabajando principalmente con profesionales de abogados y que estuvieran por lo tanto colegiado.

Es evidente que con el fin de poder recoger esta información, se tenía que trabajar con estos profesionales vinculados al derecho a quienes se les aplico la encuesta, así como también que estuvieran colegiados en el CAL.

Finalmente, por la forma como se desarrolló el estudio, se aplicó en toda su plenitud la metodología de la investigación científica, empleando el cuestionario a los operadores del derecho, concluyendo que efectivamente había eficacia de dicho acto jurídico, por lo cual incidía significativamente al momento de otorgar la escritura pública de dicha propiedad y mediante el notario.

Palabras claves: Acto jurídico, escritura pública, licitud, capacidad jurídica, y acta de protocolización.

ABSTRACT

As mentioned in the work, it was aimed at demonstrating whether there was indeed efficacy at the level of this figure known as a legal act, aimed at knowing if it had sufficient capacity for said act, at the time of granting the document on real property; therefore, what was sought to establish was to know the scope of this document by a professional as a notary.

Due to the way in which the work was proposed, it was of an explanatory and applied type, every time as it can be seen in said work, it sought to determine if this act was necessary when granting the document related to real estate, within the scope of said authority that functionally delegates the State; for which, the survey had to be applied, in order to be able to collect this information, working mainly with legal professionals and who were therefore associated.

It is evident that in order to be able to collect this information, we had to work with these professionals linked to the law to whom the survey was applied, as well as that they were registered in the CAL.

Finally, due to the way in which the study was carried out, the methodology of scientific research was applied in its fullness, using the questionnaire to the operators of law, concluding that there was indeed efficacy of said legal act, so it significantly affected the moment to grant the public deed of said property and by means of the notary.

Keywords: Legal act, public deed, legality, legal capacity, and protocol deed.

INTRODUCCIÓN

Respecto al desarrollo de la tesis, tal como se ha establecido a nivel de la Escuela de Posgrado de este centro superior de estudios, abarcó metodológicamente muchos aspectos vinculados a estas variables, ante lo cual se formularon las interrogantes correspondientes, los propósitos que se perseguían con el trabajo y desde luego la información necesaria en todo el estudio; es por eso, que se señala que en esta parte de la investigación, el interesado basándose en el esquema, tenía que desarrollarlo capítulo por capítulo, hasta culminar con los datos respectivos y acompañado de la bibliografía donde figuran los autores utilizados, entre otros.

En cuanto al capítulo **I**, comprendió el marco histórico, legal y teórico donde se desarrolló las variables, logrando hacerlo con el apoyo de especialistas, autores, investigadores en el tema, dándole mayor trascendencia por ser un tema de actualidad y que se encuentra estudiado en diferentes aspectos del derecho, finalizando con las investigaciones y el marco conceptual.

En el paso **II**, abarcó diferentes aspectos y/o pasos a seguir, desde el momento que se hizo la caracterización de la problemática, donde se resalta cuáles fueron los problemas que motivaron la realización de dicho estudio; planteándose además los propósitos que se perseguían, cuál era el ámbito en la parte espacial, temporal, social, culminando con los motivos o razones por las cuales se había seleccionado esta temática sobre el acto jurídico y en las escrituras emanadas en sede notarial; además en la parte investigatoria se siguieron con todos los pasos y procedimientos vinculados a esta sección del estudio, culminando con los indicadores y con los cuales se formularon las preguntas, propósitos y respuestas tentativas, entre otros.

Cabe resaltar que en este acápite **III**, figura el muestreo y la técnica con la cual se obtuvieron los datos de abogados, para luego llevar a cabo el tratamiento estadístico de la información.

En la parte **IV** del estudio como es notorio por quienes leen dicho trabajo se desarrolló con los datos acopiados, para luego mediante el software estos fueron procesados en lo referente a la contrastación y donde se señaló si las hipótesis fueron aceptadas y/o rechazadas, empleando para estos fines un procesador estadístico como es el SPP; y al ser discutida la información correspondiente, estuvo respaldada por punto de vista de diferentes autores con relación al tema.

Finalmente en el último capítulo del trabajo, se llegaron a establecer la forma como concluyo la investigación y desde luego conociendo cuál fue el propósito en los objetivos planteados y posteriormente, también se formularon algunas propuestas a manera de recomendaciones, determinándose que son viables, denotándose por lo tanto, la trascendencia de la temática tratada por el interesado.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO LEGAL

1.1.1 Acto Jurídico

- **Código civil**

Al respecto, podemos apreciar que en el **artículo 140. Requisitos de validez**, señala que el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

1. Agente capaz.
2. Objeto física y jurídicamente posible.
3. Fin lícito.
4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

De igual modo, en el **artículo 141.- Manifestación de voluntad**, señala que esta puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia.

No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario."

Asimismo, en el **artículo 141-A.- Formalidad**. En los casos en que la ley establezca que la manifestación de voluntad deba hacerse a través de alguna formalidad expresa o requiera de firma, ésta podrá ser generada o comunicada a través de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro análogo.

Tratándose de instrumentos públicos, la autoridad competente deberá dejar constancia del medio empleado y conservar una versión íntegra para su ulterior consulta".

También en el **artículo 142. El silencio**.- Importa también manifestación cuando la norma o el acuerdo le atribuyen ese significado.

En cuanto al **artículo 143.- Libertad de forma**, este señala que cuando la norma no elija una manera específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

De igual forma en el **artículo 145. Origen de la representación**, encontramos que el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley.

La facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley.

Además, en el **artículo 146. Representación conyugal.**- Se permite la representación entre cónyuges. (*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS.

De igual manera, en el **artículo 147. Pluralidad de representantes**, encontramos que cuando son varios los representantes se presume que lo son indistintamente, salvo que expresamente se establezca que actuarán conjunta o sucesivamente o que estén específicamente designados para practicar actos diferentes.

Por otro lado, en el **artículo 149. Revocación del poder**, se puede apreciar que el poder puede ser revocado en cualquier momento.

Asimismo, en el **artículo 150. Pluralidad de representados.**- La revocación del poder otorgado por varios representados para un objeto de interés común, produce efecto sólo si es realizada por todos.

También en el **artículo 151. Designación de nuevo representante.-** La designación de nuevo representante para el mismo acto o la ejecución de éste por parte del representado, importa la revocación del poder anterior. Esta produce efecto desde que se le comunica al primer representante.

Del mismo modo, en el **artículo 152. Comunicación de la revocación,** podemos apreciar que la revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico.

Es importante señalar que la revocación comunicada sólo al representante no puede ser opuesta a terceros que han contratado ignorando esa revocación, a menos que ésta haya sido inscrita.

Por tanto, quedan a salvo los derechos del representado contra el representante.

De otro lado, en el **artículo 154. Renuncia del representante,** menciona que este puede a la representación comunicándolo al representado. Además está obligado a continuar con la representación hasta su reemplazo, salvo impedimento grave o justa causa.

Es así que el representante puede apartarse de la representación si notificado el representado de su renuncia, transcurre el plazo de treinta días más el término de la distancia, sin haber sido reemplazado.

De igual manera en el **artículo 156. Poder por escritura pública para actos de disposición**, se aprecia que para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad.

Además, en el **artículo 157. Carácter personal de la representación**, encontramos que el representante debe desempeñar personalmente el encargo, a no ser que se le haya facultado expresamente la sustitución.

Por otro lado, en el **artículo 160. Representación directa.-** El acto jurídico celebrado por el representante, dentro de los límites de las facultades que se le haya conferido, produce efecto directamente respecto del representado.

En el siguiente **artículo 161. Ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades.-** El acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros.

También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye.

De igual manera, en el **artículo 163. Anulabilidad del acto jurídico por vicios de la voluntad**, se puede apreciar que en

este punto el acto jurídico es anulable si la voluntad del representante hubiere sido viciada. Pero cuando el contenido del acto jurídico fuese total o parcialmente determinado, de modo previo, por el representado, el acto es anulable solamente si la voluntad de éste fuere viciada respecto de dicho contenido.

Asimismo, en el **artículo 164. Manifestación de la calidad de representante.**- El representante está obligado a expresar en todos los actos que celebre que procede a nombre de su representado y, si fuere requerido, a acreditar sus facultades.

En relación al **artículo 165. Presunción legal de representación,** se presume que el dependiente que actúa en establecimientos abiertos al público tiene poder de representación de su principal para los actos que ordinariamente se realizan en ellos.

Cabe señalar que en el **artículo 168. Interpretación objetiva,** podemos apreciar que en el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe, Art. 169 habla sobre la interpretación sistemática y el Art. 170 de la interpretación integral.

En el **artículo 171. Invalidación del acto por condiciones impropias,** la condición suspensiva ilícita y la física o jurídicamente imposible invalidan el acto.

La condición resolutoria ilícita y la física o jurídicamente imposible se consideran no puestas.

Además, en el **artículo 173. Actos realizables del adquirente.**- Pendiente la condición suspensiva, el adquirente puede realizar actos conservatorios.

El adquirente de un derecho bajo condición resolutoria puede ejercitarlo pendiente ésta, pero la otra parte puede realizar actos conservatorios.

El deudor puede repetir lo que hubiese pagado antes del cumplimiento de la condición suspensiva o resolutoria.

De igual modo, en el **artículo 174. Indivisibilidad de la condición.** El cumplimiento de la condición es indivisible, aunque consista en una prestación divisible.

Cumplida en parte la condición, no es exigible la obligación, salvo pacto en contrario.

También en el **artículo 176. Cumplimiento e incumplimiento de la condición por mala fe.**- Si se impidiese de mala fe el cumplimiento de la condición por la parte en cuyo detrimento habría de realizarse, se considerará cumplida.

Al contrario, se considerará no cumplida, si se ha llevado a efecto de mala fe por la parte a quien aproveche tal cumplimiento.

En cuanto al **artículo 179. Beneficio del plazo suspensivo.**- El plazo suspensivo se presume establecido en beneficio del deudor, a no ser que del tenor del instrumento o de

otras circunstancias, resultase haberse puesto en favor del acreedor o de ambos.

Por consiguiente en el **artículo 180. Derecho de repetición por pago anticipado.**- El deudor que pagó antes del vencimiento del plazo suspensivo no puede repetir lo pagado. Pero, si pagó por ignorancia del plazo, tiene derecho a la repetición.

Asimismo el Art. 181 se refiere a la caducidad del plazo y el Art. 182 sobre el plazo judicial para cumplimiento del acto jurídico que son también parte importante del acto jurídico y que es conocido por los operadores del derecho.

Por otro lado, en el **artículo 183. Reglas para cómputo del plazo.**- El plazo se computa de acuerdo al calendario gregoriano, conforme a las siguientes reglas:

- 1.- El plazo señalado por días se computa por días naturales, salvo que la ley o el acto jurídico establezcan que se haga por días hábiles.
- 2.- El plazo señalado por meses se cumple en el mes del vencimiento y en el día de éste correspondiente a la fecha del mes inicial. Si en el mes de vencimiento falta tal día, el plazo se cumple el último día de dicho mes.
- 3.- El plazo señalado por años se rige por las reglas que establece el inciso 2.
- 4.- El plazo excluye el día inicial e incluye el día del vencimiento.
- 5.- El plazo cuyo último día sea inhábil, vence el primer día hábil siguiente.

En el **artículo 184. Reglas extensivas al plazo legal o convencional**, se puede apreciar que las reglas del artículo 183 son aplicables a todos los plazos legales o convencionales, salvo disposición o acuerdo diferente.

Respecto al **artículo 185. Exigibilidad del cumplimiento del cargo**, este puede ser exigido por el imponente o por el beneficiario. Cuando el cumplimiento del cargo sea de interés social, su ejecución puede ser exigida por la entidad a la que concierna.

En relación al **artículo 186. Fijación judicial del plazo para cumplimiento del cargo**, señala que si no hubiese plazo para la ejecución del cargo, éste debe cumplirse en el que el juez señale.

Asimismo, en el **artículo 187. Inexigibilidad del cargo.-** El gravado con el cargo no está obligado a cumplirlo en la medida en que exceda el valor de la liberalidad.

En cuanto al **artículo 188. Transmisibilidad del cargo.-** La obligación de cumplir los cargos impuestos para la adquisición de un derecho pasa a los herederos del que fue gravado con ellos, a no ser que sólo pudiesen ser cumplidos por él, como inherentes a su persona.

Al respecto, se puede apreciar que si el gravado muere sin cumplir los cargos, la adquisición del derecho queda sin efecto, volviendo los bienes al imponente de los cargos o a sus herederos.

En el siguiente **artículo 189. Imposibilidad e ilicitud del cargo**, menciona que si el hecho que constituye el cargo es ilícito o imposible, o llega a serlo, el acto jurídico subsiste sin cargo alguno.

Por otro lado, en el **artículo 190. Simulación absoluta.**- Por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo. Asimismo el Art. 191 se refiere a la simulación relativa y el art. 192 al parcial, los cuales son parte del acto jurídico que es relevante cuando se desea celebrar un contrato.

En relación al **artículo 193. Acción de nulidad de acto simulado**, se puede apreciar que la acción para solicitar la nulidad del acto simulado puede ser ejercitada por cualquiera de las partes o por el tercero perjudicado, según el caso.

En el **artículo 194. Inoponibilidad de la simulación.**- La simulación no puede ser opuesta por las partes ni por los terceros perjudicados a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos del titular aparente.

De igual forma en el **artículo 195**, podemos apreciar que el acreedor, aun cuando el crédito esté sujeto a condición o a plazo, puede pedir que se declaren ineficaces respecto de él los actos de disposición del patrimonio por los cuales el deudor origine perjuicio a su derecho, cuando concurren las condiciones siguientes:

1. Que el deudor tenga conocimiento del perjuicio que el acto origina a los derechos del acreedor o, tratándose de acto anterior al nacimiento del crédito, que el acto esté dolosamente preordenado a fin de perjudicar la satisfacción del futuro crédito.

2. Que, además, tratándose de actos a título oneroso, el tercero tenga conocimiento del perjuicio causado a los derechos del acreedor, y, en el caso del acto anterior al nacimiento del crédito, que haya conocido la preordenación dolosa.

Además, en el **artículo 196. Onerosidad de las garantías.-** Para los efectos del artículo 195, se considera que las garantías, aún por deudas ajenas, son actos a título oneroso si ellas son anteriores o simultáneas con el crédito garantizado.

También en el **artículo 197. Protección al sub adquirente de buena fe.-** La declaración de ineficacia del acto no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por los terceros subadquirientes de buena fe.

Respecto al **artículo 198. Improcedencia de la declaración de ineficacia.-** No procede la declaración de ineficacia cuando se trata del cumplimiento de una deuda vencida, si ésta consta en documento de fecha cierta.

De igual modo, en el **artículo 199. Acción oblicua.-** El acreedor puede ejercitar frente a los terceros adquirentes las acciones que le correspondan sobre los bienes objeto del acto ineficaz.

El tercero adquirente que tenga frente al deudor derechos de crédito pendientes de la declaración de ineficacia, no puede concurrir sobre el producto de los bienes que han sido objeto del acto ineficaz, sino después que el acreedor haya sido satisfecho.

Asimismo, en el **artículo 200.-** Quedan a salvo las disposiciones pertinentes en materia de quiebra.

En relación al **artículo 201. Requisitos de error.-** El error es causa de anulación del acto jurídico cuando sea esencial y conocible por la otra parte.

Del mismo modo, en el **artículo 202. Error esencial,** es esencial cuando:

- 1.- Recae sobre la propia esencia o una cualidad del objeto del acto que, de acuerdo con la apreciación general o en relación a las circunstancias, debe considerarse determinante de la voluntad.
- 2.- Recae sobre las cualidades personales de la otra parte, siempre que aquéllas hayan sido determinantes de la voluntad.
- 3.- El error de derecho haya sido la razón única o determinante del acto.

Por otro lado, en el **artículo 203. Error conocible,** encontramos que se considera conocible cuando, en relación al contenido, a las circunstancias del acto o a la calidad de las partes, una persona de normal diligencia hubiese podido advertirlo.

Asimismo, se aprecia que en el **artículo 204. Rectificación del acto jurídico por error de cálculo**, explica que este tipo de error no facilita la anulación del acto; sin embargo, si da lugar solo a la rectificación, salvo que consistiendo en un error sobre la cantidad haya sido determinante de la voluntad.

También en el **artículo 205. Anulabilidad del acto jurídico por error en el motivo**, refiere que el error en el motivo sólo vicia el acto cuando expresamente se manifiesta como su razón determinante y es aceptado por la otra parte.

Cabe señalar que en el **artículo 206. Improcedencia de la anulabilidad por error rectificado**.- La parte que incurre en error no puede pedir la anulación del acto si, antes de haber sufrido un perjuicio, la otra ofreciere cumplir conforme al contenido y a las modalidades del acto que aquélla quiso concluir.

De otro lado, en el **artículo 207. Improcedencia de indemnización por error**, la anulación del acto por error no da lugar a indemnización entre las partes.

Además, en el **artículo 208. Casos en que el error en la declaración vicia el acto jurídico**, vemos que las disposiciones de los artículos 201 a 207 también se aplican, en cuanto sean pertinentes, al caso en que el error en la declaración se refiera a la naturaleza del acto, al objeto principal de la declaración o a la identidad de la persona cuando la consideración a ella hubiese sido el motivo determinante de la voluntad, así como al caso en que la declaración hubiese sido transmitida inexactamente por quien estuviere encargado de hacerlo.

En el **artículo 209. Casos en que el error en la declaración no vicia el acto jurídico**, el error en la declaración sobre la identidad o la denominación de la persona, del objeto o de la naturaleza del acto, no vicia el acto jurídico, cuando por su texto o las circunstancias se puede identificar a la persona, al objeto o al acto designado.

Asimismo, en el **artículo 210. Anulabilidad por dolo**, vemos que el dolo es causa de anulación del acto jurídico cuando el engaño usado por una de las partes haya sido tal que sin él la otra parte no hubiera celebrado el acto.

Cuando el engaño sea empleado por un tercero, el acto es anulable si fue conocido por la parte que obtuvo beneficio de él.

En lo relacionado al **artículo 211. Dolo incidental**, señala que si el engaño no es de tal naturaleza que haya determinado la voluntad, el acto será válido, aunque sin él se hubiese concluido en condiciones distintas; pero la parte que actuó de mala fe responderá de la indemnización de daños y perjuicios.

También en el **artículo 212. Omisión dolosa**, produce los mismos efectos que la acción dolosa.

En cuanto al **artículo 213. Dolo recíproco**, encontramos que para que el dolo sea causa de anulación del acto, no debe haber sido empleado por las dos partes.

Por otro lado, en el **artículo 214. Anulabilidad por violencia o intimidación**, se puede apreciar que la violencia o la intimidación son causas de anulación del acto jurídico, aunque hayan sido empleadas por un tercero que no intervenga en él.

1.1.2 Otorgamiento de Escritura Pública

Conforme el segundo de los artículos que figura en el Marco Constitucional Vigente, da a entender que la persona humana tiene derechos y obligaciones y el Estado debe velar por su cumplimiento; así como también destaca que en la parte económica, señala que existe el marco correspondiente y conforme al espíritu de la ley, donde se señala cuáles son los alcances que tiene la propiedad, así como también de la organización, indicando también que es necesario que exista la convivencia dentro del marco de la ley y respetando las diferentes formas de propiedad y/o de la organización.

a) En el Código Civil

Tal como está establecido en el numeral 885 de esta norma, encontramos que cuando se refiere a este tipo de propiedad, debemos entender que al referirse a la propiedad inmueble tiene que tomarse en consideración que al Estado le asiste un derecho vinculado con el suelo y otros; además en la norma con bastante claridad señala que también tiene la potestad correspondiente respecto al mar, lagos y otros, también cuando se desea explotar los recursos del subsuelo por razones de la actividad minera y otros

que están determinados en la ley y que al respecto, existe la parte procedimental correspondiente, etc.

1.2 MARCO TEÓRICO

1.2.1 Acto Jurídico

De acuerdo con lo indicado por el **ALCOCER HUARANGA, Wilmer Nino (2017)**: "El acto jurídico, en su aspecto fisiológico, tiene dos fases: la de validez, en el que se estudia la estructura del acto jurídico, y la de eficacia, que estudia los efectos jurídicos que tiene el acto jurídico" (p. 4).

Por tanto señala que: "**La eficacia del acto jurídico. Su trascendencia y su relación con la categoría de la validez del acto jurídico**".

De acuerdo con **ESPINOZA ESPINOZA, Juan (2012)** la palabra **eficacia**: "*Es el momento dinámico del acto jurídico y se configura cuando como consecuencia de la validez, se producen los efectos jurídico del acto*" (p. 475).

Ampliando su apreciación **ALCOCER HUARANGA, Wilmer Nino (2017)** informa que: "Se puede comprender que cuando nos referimos a la ineficacia del acto jurídico se remite a un estudio fisiológico del acto jurídico, porque se estudia los efectos jurídicos que éste produce" (p. 9).

Es por eso, que el autor señala que:

La categoría de la eficacia reviste vital importancia porque no tendría utilidad un acto jurídico válido pero que no pueda

desprender sus efectos; la eficacia es la forma en que se observa el espíritu o el vigor del acto jurídico. Si empleamos una metáfora para su comprensión, podríamos decir que un acto válido pero ineficaz es igual a "una persona en estado de coma" (quien aunque tenga vida no tiene energía o vigor). (p. 9)

En otras palabras pero de acuerdo con el autor, se podría decir que:

"La eficacia es la forma en que se representa el vigor del acto jurídico, lo que incluso nos podría llevar a señalar que si el acto es eficaz se puede presumir que el acto es válido, aunque no lo sea o se llegue a probar lo contrario; este podría ser el caso del acto anulable donde es imprescindible contar con una sentencia que lo declare nulo (artículos 222° del Código Civil); claro está que en este caso como existen vicios en la estructura del acto, la sentencia tendrá efectos retroactivos, ello significa que sobre el acto que defectuosamente desprendía sus efectos, a causa de la nulidad, se generará su ineficacia estructural". (p. 9)

En palabras de **BIANCA, Massimo (1987)**: ***"La eficacia es una noción distinta respecto de la de validez", y por ello la invalidez no importa siempre la ineficacia del acto jurídico"*** (p. 496).

De acuerdo con la temática a tratar, el autor **LEÓN BARANDIARÁN, José (2011)** señala que el término *"El hecho*

jurídico”, refiere a los acuerdos que se celebra con determinación ontológica para la finalidad de fijar un vínculo lícito entre personas. Es así que el Acto Jurídico es apreciado como: ***La manifestación de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos.***

Tal es así que para que esta expresión realice efectos jurídicos, sumado la disposición para efectuar este acto, es conveniente que se ejecute con relación a los requisitos legales anticipadamente constituidos para estos casos. (p. 6)

Además existen otros hechos que deben quedar claros dentro de los actos jurídicos, y que no constituyen contratos, ni declaraciones unilaterales de voluntad. Así, los esponsales y pactos nupciales, matrimonio, emancipación, reconocimiento de hijos, adopción, aceptación y exoneración de tutela y curatela, distractos y pagos, tradición, testamento y codicilo, aceptación y renuncia de herencia, acciones y actos diversos del procedimiento. También debe considerarse aquí el requerimiento constitutivo de mora, ciertos casos que importan abandono y renuncia de la propiedad de una cosa.

Pero en el fondo se percibe un esfuerzo dialéctico, para hacer la distinción anterior entre hecho voluntario de efecto no querido y de efecto querido. A lo más cabe idealiter distinguir, separar dos momentos: el de la realización del hecho mismo, el de despliegue de la actividad, y el de la adjudicación del efecto jurídico consecuente. Pero en realidad esos dos momentos están unidos, vinculados, formando un solo todo; quien ocupa una res nullius, al

ocuparla está creando la producción de la situación jurídica derivada, de hacerse propietario de la cosa. No hay tal diferencia, tal falta de coincidencia entre uno y otro aspecto del hecho.

Por otro lado, el acto jurídico es una manifestación exterior de voluntad, ya sea bilateral o unilateral, cuyo fin directo es engendrar, sobre el fundamento de una regla de derecho, frente o en provecho de una o más personas, un estado, es decir, una situación jurídica general y permanente, o al contrario, un efecto de derecho limitado, enderezado a la formación, a la modificación o a la extinción de una relación de derecho. (Ibíd., p. 7)

Por su parte, el autor **TABOADA CÓRDOVA, Lizardo (2013)** señala que los actos jurídicos se definen como: "***Manifestaciones de voluntad que ocasionan efectos jurídicos, bien sea sobre la creación, modificación, regulación o término de relaciones jurídicas***". (p. 6)

Del mismo modo, **PALACIOS MARTÍNEZ, Eric (2014)** informa que "***el concepto de negocio jurídico es aplicable al Código Civil Peruano por la igualdad sustancial existente entre el acto jurídico regulado en este cuerpo legislativo y el negocio jurídico creado por los pandectistas alemanes***". (p. 11)

Además, para **BELTRÁN PACHECO, Jorge (2012)** el acto jurídico es: "***El hecho jurídico humano voluntario, lícito con manifestación de voluntad que crea, regula, modifica o extingue relaciones jurídicas (éstas se entienden como***

“aquellas situaciones jurídicas subjetivas de cooperación en las que se busca satisfacer necesidades o intereses jurídicamente protegidos”). Los efectos jurídicos que se producen deben ser consecuencia de la autonomía privada de los sujetos (facultad conferida por el ordenamiento jurídico a los particulares para que en ejercicio de dos libertades: de vinculación y de autorregulación, constituyan efectos jurídicos deseados por éstos)”.

Entonces el acto jurídico es una especie dentro del hecho jurídico, pues aquél descarta la involuntariedad y la ilicitud. El acto jurídico, es pues, el hecho jurídico de carácter voluntario y lícito, cuyo efecto es querido directamente por el agente, y en el cual existe una declaración de voluntad. (p. 1)

Por su parte **PLANIOL, Marcel (2011)** señala que lo exacto es hablar del objeto de la obligación y no del objeto del contrato, pues el objeto del contrato es la creación de obligaciones, el objeto es lo que debe el deudor. (p. 227)

Asimismo, **DUCCI CLARO, Carlos (2013)**, indica que la diferencia es claramente posible; el objeto de la declaración de voluntad es la operación jurídica que se pretende realizar y distinta de las prestaciones contenidas en las obligaciones a que esta operación se refiere. (p. 189)

Por su parte, **CLARO SOLAR, Luis (2010)** opina que el objeto inmediato del acto son los derechos y obligaciones a que él se refiere, es el fin que persigue el acto, y las cosas o hechos son el

objeto inmediato de las obligaciones; de manera que como estas obligaciones y derechos son el objeto inmediato de los actos y declaraciones de voluntad, tenemos como consecuencia que las cosas y los hechos, objeto inmediato de las obligaciones, son objeto mediato de las declaraciones de voluntad. (p. 157)

Por otro lado, el autor **CAPITANT, Henri (2012)** en un buen análisis nos permite distinguir entre: objeto del acto jurídico y objeto de las obligaciones (contrapartida de los derechos personales). (p. 630)

Por tanto, el objeto del acto jurídico (objeto inmediato), sería el conjunto de derechos y obligaciones que se crean, modifican, transfieren o se extinguen como consecuencia de la celebración del acto jurídico a su vez, las obligaciones tienen un elemento objetivo, que es la prestación, que según Claro Solar, es lo que se da, se hace o no se hace. Se designa así a la materia de la prestación, y que puede ser una cosa o un hecho.

Por consiguiente, es indispensable que la declaración de voluntad tenga un objeto, la falta de objeto impide la formación del acto jurídico, es un requisito de existencia del acto aunque la ley no lo diga. En cambio, en cuanto requisito de validez, se requiere que el objeto sea lícito. Hay que distinguir, por tanto, entre la falta de objeto y la ilicitud del mismo. (Ibíd., p. 631)

También en cuanto a cosas futuras, siguiendo la terminología de Claro Solar, ellas pueden ser objeto de una declaración de voluntad. Así, **POTHIER, Robert Joseph (2012)** señala: "**Las**

cosas que todavía no existen, pero cuya existencia se espera, pueden ser objeto de una obligación, de manera, con todo, que la obligación dependa de la condición de su futura existencia". (p. 167)

Aquí podemos observar que el legislador estima que es procedente la celebración de actos jurídicos sobre cosas futuras, pues se entiende que pueden llegar a existir. En tal caso, los actos que se celebren a su respecto pueden ser de dos tipos: aleatorios o condicionales.

La regla general es que el acto que se celebre se entenderá celebrado con el carácter de condicional, condición suspensiva consistente en que la cosa llegue a existir, de modo que si la cosa no llega a existir la condición falla no pudiendo subsistir el acto por falta de objeto.

Pero si se expresa lo contrario, o aparece del acto o declaración de voluntad que el objeto es la suerte, la cosa puede llegar a existir como a no existir nunca, e igualmente subsiste la declaración, la que tendrá el carácter de aleatoria y pura y simple. (Ibíd., p. 168)

Por su parte, los autores **TABOADA CÓRDOVA, Lizardo (2002)** y **BELTRÁN PACHECO, Jorge Alberto (2001)** concuerdan en que los presupuestos comunes a todo acto jurídico son el ***sujeto*** y el ***objeto***, los cuales deben preexistir para que el acto jurídico conformado por sus elementos y cumpliendo los requisitos del caso pueda formarse válidamente.

- a. **Sujeto:** Es aquel o aquellos que manifiestan su interés a fin de lograr la satisfacción de sus necesidades.
- b. **Objeto:** Es el bien o bienes que permiten la satisfacción de las necesidades del sujeto. Estos bienes pueden ser corpóreos o incorpóreos.

Asimismo se acepta unánimemente que el sujeto y el objeto, si bien forman parte de la estructura del acto jurídico, no es como elementos (antiguamente considerado así, por la doctrina tradicional), sino como presupuestos. El motivo del cambio, según **TABOADA CÓRDOVA, Lizardo (2011)** se justifica en el hecho que *“tanto el objeto como el sujeto no forman parte del negocio jurídico, el cual es en sí mismo una manifestación de voluntad destinada a la producción de efectos jurídicos concebidos por las partes como efectos prácticos tutelados jurídicamente, siendo los mismos, sin embargo, es decir, el objeto y el sujeto, necesarios para la formación del negocio jurídico, pero no como elementos, sino como presupuestos”*. (pp. 20 - 21)

Por otro lado, los actos jurídicos tienen una estructura conformada por diversos aspectos: los elementos, los presupuestos y los requisitos.

Es así, que las características se comprenden como componentes que son parte del acto jurídico, es decir todo aquello que es celebrado por los individuos. Es por eso, que se entiende como los únicos elementos simples de todo acto como la

declaración, causa o finalidad o manifestación de voluntad, siendo unánime en la formalidad el cual es un elemento común respecto a la estructura del acto, solo en casos las partes o la norma prescriban la formalidad bajo sanción de nulidad del acto y por tanto se llaman actos jurídicos de manera solemnes y formales.

De esta manera, en la doctrina tradicional a los elementos se les denominaba "elementos esenciales", para dar a entender que los mismos eran necesarios para la formación del acto jurídico. Sin embargo, la doctrina moderna prefiere utilizar únicamente la denominación de "elementos", porque entiende que sólo existe una categoría de elementos, mientras que la doctrina tradicional, además de los elementos esenciales, hacia también referencia a los elementos naturales y accidentales.

Por ende, según **VIDAL RAMÍREZ, Fernando (2012)** los elementos esenciales (*essentialia negotii*) son los componentes imprescindibles que le dan carácter definitorio al acto jurídico, o sea que han de estar presentes para que el acto jurídico alcance existencia jurídica. Son también los elementos comunes a todo acto jurídico y los requisitos necesarios para su validez y eficacia. (p. 71)

Dentro de los elementos esenciales la doctrina tradicional distingue dos categorías:

a) Elementos esenciales generales, los cuales son indispensables en la generalidad de todos los actos jurídicos, como son: la manifestación de voluntad, la capacidad, el objeto, la finalidad y la forma. Estos elementos vienen a constituir los

requisitos para su validez, por lo que la carencia de estos requisitos conduce a la nulidad de dicho acto.

b) Elementos esenciales especiales, los cuales son indispensables para cada acto jurídico en especial, por lo que se les llama también elementos constitutivos. Así, por ejemplo, el contrato de usufructo, para su constitución, no sólo requiere de manifestación de voluntad, capacidad, objeto, finalidad y forma, sino que de manera especial requiere, además, del bien no consumible que se da en usufructo y del precio que pacta por usar y disfrutar temporalmente el bien ajeno.

Según **ECHAIZ MORENO, Daniel (2015)** los elementos naturales ***“son inherentes o implícitos que se les considera por tradición”***.

Por ende, se consideran elementos naturales, por ejemplo, las obligaciones de pagar los tributos y efectuar las reparaciones ordinarias, en el caso del usufructo de bienes no consumibles. Estas obligaciones son una consecuencia, un efecto natural, de todo contrato de usufructo de bienes no consumibles. Aun cuando estas obligaciones no se precisen en el contrato, ello no afectará la validez del acto jurídico, pues el acto de constitución del usufructo (acto jurídico unilateral o testamento, por ejemplo), genera las obligaciones de pagar los tributos y efectuar las reparaciones ordinarias que exijan los desperfectos que procedan del uso normal de los bienes y que sean indispensables para su conservación.

Es por ello, que en la doctrina tradicional considera como elementos accidentales a las denominadas modalidades de los actos jurídicos, como son:

- a) La Condición:** Es comprendida como aquel suceso futuro e incierto del que se depende la eficacia o resolución del acto jurídico.
- b) El Plazo:** Es el tiempo que transcurre que también es llamado término.
- c) El Cargo:** Imposición de compromisos anexas a la obtención de un derecho.

Por ello, la inserción de estos elementos accidentales sólo es posible en los actos modales, como lo sería por ejemplo una donación con cargo.

Entonces, además de los elementos, la ley moderna hace hincapié a los presupuestos, los cuales son conceptualizados como los antecedentes o términos de referencia, es decir, todo aquello que es importante que preexista para que el acto jurídico pueda llevarse a cabo o crearse. (p. 7)

Desde luego, se acepta unánimemente que los presupuestos comunes a todo acto jurídico son dos: el objeto y el sujeto. En la doctrina tradicional el objeto era considerado como uno de los elementos esenciales, al igual que el denominado "agente capaz". Por su parte la orientación actual entiende que tanto el objeto como el sujeto, si bien forman parte de la estructura del acto jurídico, no es como elementos, sino como presupuestos. La razón del cambio en la concepción y en la terminología, se justifica en el hecho que

tanto el objeto como el sujeto no forman parte del acto jurídico, el cual es en sí mismo una manifestación de voluntad destinada a la producción de efectos jurídicos, siendo los mismos, sin embargo, es decir, el objeto y el sujeto, necesarios para la formación del acto jurídico, pero no como elementos, sino como presupuestos.

Asimismo, la nueva categoría de los presupuestos, no se pretende afirmar que los mismos no sean necesarios para la existencia del acto jurídico, sino señalar que los mismos deben preexistir para que el acto jurídico conformado por sus elementos pueda formarse. Se trata como se puede comprobar de una visión bastante lógica y ordenada de la estructura de los actos jurídicos, mientras que en la concepción tradicional todo se reducía al aspecto de elementos esenciales, a los cuales se contraponían los elementos naturales y accidentales.

Por tanto, el acto jurídico en el cual no concurra algún elemento o presupuesto no se habrá formado y, por ende, será un acto jurídico inválido o defectuosamente estructurado, atacado por una causal de ineficacia estructural.

En la doctrina actual, se hace hincapié a los requisitos, como todas aquellas condiciones que tienen que cumplirse como los elementos así como los presupuestos, para que el acto jurídico formado por la concurrencia de los mismos, pueda producir válidamente sus efectos jurídicos. A los requisitos se les denominaba en la doctrina tradicional también "elementos esenciales" o "elementos de validez".

Sin embargo, en la doctrina moderna sobre la estructura del acto jurídico, se ha preferido denominarlos requisitos, para que quede bien en claro que no bastan los elementos y los presupuestos para la conformación válida de un acto jurídico, sino que además de ello es necesario que concurren otras condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos, para que el acto jurídico se considere formado válidamente y por ende pueda producir válidamente sus efectos jurídicos. Esto significa, en consecuencia, que mientras los elementos y presupuestos son necesarios para la formación del acto jurídico; los requisitos son necesarios para que el acto jurídico correctamente formado pueda producir válidamente sus efectos jurídicos.

Es evidente que la diferencia esencial entre los tres aspectos de la estructura de todo acto jurídico, siendo los tres necesarios para que el mismo pueda formarse válidamente y es por ello mismo que se trata de aspectos estructurales, a pesar de las diferencias entre ellos. Cuando concurren los tres, nos encontraremos frente a un acto jurídico válidamente estructurado o conformado y por ello será un acto jurídico plenamente eficaz que producirá los efectos jurídicos buscados por las partes.

Por el contrario, cuando nos encontremos frente a un acto jurídico en el cual no ha concurrido alguno o varios de dichos aspectos, estaremos frente a un acto jurídico defectuosamente estructurado y que será por ello mismo ineficaz, es decir, impotente para producir válidamente los efectos jurídicos deseados.

Por tanto, en la doctrina tradicional se denominaba "elementos esenciales" o "elementos de validez", en la doctrina moderna, por criterios estrictamente lógicos, se les denomina elementos, presupuestos y requisitos, pero haciendo énfasis que en los tres casos los mismos son necesarios para la formación válida del acto jurídico y por ende para su eficacia. El acto jurídico en el cual no concurra alguno o varios de dichos aspectos estructurales, será uno ineficaz por una causal de ineficacia estructural, o lo que es lo mismo será un acto jurídico inválido. La invalidez es, pues, un supuesto de ineficacia consecuencia de la ausencia de algún aspecto estructural del acto jurídico, y es por ello mismo que invalidez es lo mismo que ineficacia estructural. (Ibíd., pp. 8 - 9)

Entonces en materia de actos jurídicos, la estructura del acto jurídico no se divide en elementos, presupuestos y requisitos, sino en los denominados elementos esenciales, elementos naturales y elementos accidentales. Las razones por las cuales la doctrina moderna ha preferido abandonar esta concepción, para dar paso a la opinión moderna sobre los tres aspectos estructurales.

Asimismo, los elementos esenciales como aquellos que eran necesarios para la formación válida del acto jurídico. Sin embargo, se considera que todo lo que era necesario para la formación del acto jurídico debía ser considerado elemento esencial, con la consiguiente confusión y falta de claridad conceptual y es por ello que no se tenía una idea clara y lógica de la estructura del acto jurídico. La confusión no sólo se encontraba al definir los elementos esenciales, pues además de ellos también se hacía referencia a los

denominados elementos naturales y accidentales, aumentándose la confusión en las ideas.

Entonces, en la concepción actual sobre la estructura del acto jurídico, ya no se hace referencia a los elementos esenciales, naturales y accidentales, sino únicamente a los tres aspectos estructurales del acto jurídico: elementos, presupuestos y requisitos.

Por tanto, los requisitos del acto jurídico son: La capacidad legal de ejercicio, la capacidad natural entendida como el actuar con discernimiento, la licitud, la posibilidad física y jurídica del objeto, la determinación en especie y cantidad, y finalmente el que la voluntad manifestada haya estado sometida a un proceso normal de formación, es decir, sin vicios de la voluntad.

Los requisitos son aquellos complementos necesarios para la adecuada construcción del acto jurídico, los cuales implican una condición especial de los presupuestos y elementos. (Ídem., pp. 9 - 10)

1.2.2 Otorgamiento de Escritura Pública

“La acción que tiene el otorgamiento de escritura pública no tiene otro objeto que dar mayor seguridad a un acto o contrato que ya se ha celebrado y perfeccionado, no estando sujeta incluso a los términos de prescripción” (**TORRES VÁSQUEZ, Aníbal, 2008, p. 296**).

Por otro lado, el **TRIBUNAL REGISTRAL (2005)** informa que *“cuando la norma establece que un acto jurídico se otorgue por escritura pública no tiene solo como fin obrar en documento matriz, sino que el notario identifique los comparecientes y dé fe de la manifestación de voluntad de los contratantes”* (p. s/n).

Asimismo el fin en los **procesos de otorgamiento de escritura pública**, según **JURISPRUDENCIA CIVIL (2002)** quien amplía su comentario inicial, es la formalización de un acto jurídico porque así lo determina la ley o porque así lo han acordado las partes; siendo que, cuando de compraventa se trata, el adquirente podrá compeler a su vendedor a otorgarla, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1412° y 1549° del Código Civil. (pp. 279-281)

En cuanto a la **pretensión del otorgamiento**, **LEDESMA NARVAÉZ, Marianella (2005)** informa que planteada por el adquirente de un bien inmueble contra su inmediato transferente, al amparo de la norma del derecho contractual contenida en el Art. 1412° del C.C. y sustentada en un documento privado, no importa de modo alguno discusión sobre el mejor derecho de propiedad con terceras personas ajenas a su celebración ni petición.

En tal sentido, sino constituye solo el pedido de mutar la formalidad de escritura privada adoptada por las partes al momento de celebrar una compraventa a la de formalidad de escritura pública adoptada por las partes al momento de celebrar una compraventa a la de formalidad de escritura pública, esto es, que se adicione al

convenido la intervención notarial dando fe de que las partes se ratifican ante sí respecto al hecho de haber celebrado un contrato de compraventa en los términos del documento privado. (p. 275)

Con relación al **proceso de otorgamiento (Litisconsorcio)**, el autor **ZVALETA CARRUITERO, Wilvelder (2006)** informa que "debe considerarse a los sujetos integrantes de la relación sustantiva como de procesal también. Si la decisión que recaerá en dicho proceso afectara de manera uniforme, a quien aparece transmitiendo el bien al accionante, debe ser incorporado como litisconsorte necesario" (p. 182).

Con relación al ***proceso de otorgamiento, JURISPRUDENCIA CIVIL (2004)*** informa que en un proceso de otorgamiento de escritura pública, como el resuelto en el expediente acompañado, no se discute el derecho que les pueda corresponder a las partes en el acto efectuado, sino únicamente se analiza el fiel cumplimiento de las formalidades requeridas para el otorgamiento. (p. 367)

En tal sentido, "no puede configurarse la vulneración al principio de cosa juzgada, más aun si la amplia doctrina procesal está orientada a establecer que la cosa juzgada se circunscribe en la parte resolutive de una resolución y no en su parte considerada". (p. 369)

En cuanto a la escritura pública, el autor **GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2015)** informa que "es todo documento

matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por notario, y que contiene uno o más actos jurídicos” (p. 1533).

De acuerdo con la doctrina notarial, los autores **CHICO ORTIZ, José María y Catalino, RAMÍREZ RAMÍREZ (1972)** informa que los “comparecientes” son los sujetos que hablan en la escritura, esto es, aquellos que formulan las declaraciones dentro del instrumento, usualmente del tipo de ‘declaraciones de voluntad’, cuando se expresa un querer dirigido a contraer un vínculo jurídico que produzca un resultado en el mundo del derecho; sin embargo, en algunos casos, se tratará de ‘declaraciones de ciencia’, cuando en ellas simplemente se reconozca, con efectos jurídicos, una situación anterior o se haga la constatación de un hecho. (p. 71)

Por tanto, **GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2015)** informa que el notario otorga la escritura, no solo desde el punto de vista instrumental, sino también, desde el sustantivo, pues deberá verificar que el compareciente en la escritura tenga la autorización o los poderes necesarios para obligar a la parte; en caso contrario, el negocio nacería mal formado. Nuestra ley del notariado no define los sujetos de la escritura pública, sin embargo, hace una distinción que no puede dejar de mencionarse. (p. 1540)

Por otro lado, el especialista **VALLET DE GOYTISOLO, Juan (2011)** define la escritura pública como: ***Documento asociado al protocolo notarial y es acreditado por un notario, en el cual se encuentran actos jurídicos.*** Es así que esta definición recopila todas las características conocidas en la doctrina:

a. Instrumento típicamente notarial.

- b. Carácter protocolar.
- c. Los otorgantes manifiestan una declaración de voluntad, por la cual establecen sus intereses.

Cabe señalar que en la doctrina pública coexisten dos planos, teóricamente separables:

1. *Del negocio*, concierne al derecho sustantivo; y
2. *Del instrumento*, el cual corresponde al Derecho notarial.

Es así que para **NUÑEZ LAGOS**, quien es citado por **VALLET DE GOYTISOLO, Juan (2011)** refiere que en el documento se aprecia una mutua interrupción entre el instrumento y el negocio. Por tanto, una cosa es el objeto y otra su representación.

Si esta misma secuencia la aplicamos a la función notarial, indicaremos que una cosa es el hecho humano materializado en el contrato, y, otra cosa distinta, aunque referida a lo anterior, es el documento que sirve para conservar y hacer perenne ese hecho.

Cabe señalar que el *actum* abarca circunstancias, hechos o contratos de la vida jurídica; por otro lado, el *dictum* es el escrito típico que puede abarcar la simple narración de un hecho o ser expresivo de un negocio jurídico. Sin embargo, se aprecia que en el *actum*, el notario intercede con el fin de recoger las manifestaciones de voluntad, pero con un trabajo anticipado de consejero y previsor de los efectos jurídicos del negocio. En cuanto al *dictum*, el funcionario es el intérprete por ser el relator del *actum*; aquí podemos entender que en el *dictum*, el notario toma la autoría del documento, con las reglas siguientes:

1. En los hechos, el notario narra puntualmente lo que escucha e interpreta según su juicio.
2. En lo contractual, este reúne con legitimidad las declaraciones de voluntad de los otorgantes. (pp. 35-36)

Por su parte, el autor **TAMAYO CLARES, Manuel (2015)** lo define de la siguiente manera: ***Documento público, porque ha sido autorizado o intermediado acorde a las leyes por un Notario en la ejecución de su función y dentro de su competencia.*** Es la habilidad pública de su escritor lo que hace conocido el documento, y el Notario, al autorizarlo, asume su paternidad.

Además agrega que es un documento dotado de carácter fehaciente, por lo tanto es el elemento diferenciador del instrumento público es bastante más que un medio de prueba, ya que percibir hechos y recibir declaraciones de los particulares es un privilegio que han tenido desde la Edad Media los Notarios, junto a los Jueces en funciones documentales, narrados por él en el documento, por estar "estar facultado para dar fe", al que la Ley atribuye un especial valor, incluso frente a terceros, el de hacer fe plena por sí mismo.

Con relación a las clases de instrumento público o escritura pública, el autor en referencia manifiesta lo siguiente: El secretario redactará escrituras matrices, intervendrá pólizas, amplificará y autorizará actas, expedirá copias, testimonios, legitimaciones y legalizaciones. De su normativa actual se deduce que los instrumentos pueden ser:

- a. Por su contenido, la doctrina notarial, con R. Adrados, contrapone los instrumentos protocolares (que conserva el Notario) a los no protocolares (que circulan originales).
El instrumento protocolar puede adoptar la forma de escritura o de acta, distinción fundamental en nuestro sistema notarial, y la póliza intervenida, que solo contienen actos y contratos de carácter mercantil y financiero.
- b. Los instrumentos redactados en papel, los electrónicos en soportes informáticos con firma electrónica reconocida del Notario, "ha de estar sujeta a las mismas garantías y requisitos que la de todo documento público notarial y producirá los mismos efectos", pero solo para actos inter vivos, ya que los mortis causa se rigen por la legislación sustantiva. Hasta que los avances tecnológicos lo hagan posible, esta regulación "se entenderá aplicable exclusivamente a las copias de las matrices de escritura y actas" con una "finalidad determinada", así como a la reproducción de las pólizas intervenidas.
- c. Hay otras actuaciones notariales que, aunque pueden participar de la naturaleza de una escritura o acta, son accesorias de las mismas, porque carecen de autonomía y nunca crean matriz como las principales. Son las diligencias y las notas.
 - Las *diligencias* reúnen hechos ejecutados en cumplimiento de una rogación inicial contenida en un acta y, a veces, sobre todo si hay declaraciones de voluntad negociales, en una escritura.

- Las *notas* tienen como primera propósito hacer constar en las matrices el cumplimiento de obligaciones que se imponen al Notario como consecuencia de la autorización de un instrumento. (pp. 45-46)

En cuanto a la estructura de la escritura pública, el autor **ETCHEGARAY, Natalio Pedro (2013)** señala que el principal contenido de la técnica documental es el estudio de la estructura interna de los documentos, esto refiere a la combinación y distribución de diferentes partes que constituyen su texto. Un buen manejo de la estructura interna pone de manifiesto la capacidad para combinar los diferentes elementos que plantea cada documento en su forma separada, cada una de ellas, con lo cual se alcanza mayor exactitud en el análisis.

Cabe señalar que la doctrina sugiere que la estructura de la escritura pública sea dividida en dos partes sustanciales:

1. Texto negocial
2. Constancias notariales

En efecto, una cosa es lo requerido por las partes, y todo lo contrario es lo que manifiesta el funcionario (declaraciones reales o juicios). Por tanto, es importante instaurar el sujeto de quien emana una determinada aseveración, de este modo se obtendrá en claro al responsable de ello. Por ejemplo, la declaración de titularidad de un inmueble o la ausencia de cargas al dominio son siempre manifestaciones del trasmittente, y nunca del notario, por lo que este último no tiene responsabilidad por la veracidad o no de esa afirmación.

De otro lado, el autor plantea la siguiente estructura interna:

- a. Comparecencia: En el que se expresa lugar, fecha, nombre de notario, personas que comparecen, datos personales; el juicio de capacidad notarial y la fe de conocimiento.
- b. Intervención: El notario deja constancia de que los comparecientes actúan por sí (en nombre propio) o en representación de otros.
- c. Exposición-Estipulación: Las partes exponen el negocio, mediante cláusulas numeradas, debiendo ir de lo esencial a lo accesorio.
- d. Constancias Notariales: Se incluyen las constancias de tipo fiscal y administrativo que las leyes impongan; cerrándose el instrumento con la mención de que ha sido leído, y el consiguiente otorgamiento y firma de las partes ante el notario.

Cabe señalar que la ley de notariado establece que la escritura interna de la escritura pública se divida en tres partes: Introducción, cuerpo y conclusión. (Art. 52)

- Introducción: Se expresa la comparecencia de los otorgantes y sus datos personales y de identificación; en el cuerpo se contiene la declaración de voluntad de las partes y los comprobantes de representación u otros que sean necesarios; por último, la conclusión contiene la mención de que el instrumento ha sido leído el documento, la ratificación del consentimiento por los otorgantes, y la firma consiguiente del instrumento.

Es así que la introducción expresará lo siguiente:

- Lugar y fecha del instrumento.
 - Nombre del notario.
 - Comparecencia de los sujetos, con sus respectivos datos de identificación y personales; así como la constancia de actuar en nombre propio o en representación, con indicación del documento que lo autoriza.
 - Intervención de intérprete cuando uno de los comparecientes ignore el idioma en que se redacta el instrumento.
 - Intervención de una persona (testigo a ruego), en el caso que el compareciente sea iletrado, no sepa o no pueda firmar, sea ciego o tenga otro defecto que haga dudosa su habilidad, sin perjuicio de que el compareciente imprima su huella digital.
 - Juicio del notario sobre capacidad, libertad y conocimiento con el que actúan los comparecientes.
 - Fe de conocimiento o de identificación.
 - La mención de que la declaración de voluntad se materializa con minuta, o sin ella.
- Cuerpo. Contiene la declaración de voluntad de las partes, sea expresada en minuta previa o sin ella, en los casos que la ley lo permita; además, se insertará el comprobante que acredite la representación, si fuera el caso, o se insertará cualquier otro documento que sea exigible o conveniente para conformar o completar la citada declaración de voluntad.

- **Conclusión.** Aquí se expresa lo siguiente:
 - La fe de haberse leído el instrumento, por el notario o por los comparecientes, a elección de estos.
 - La ratificación, modificación o indicaciones de los comparecientes que también serán leídas.
 - La fe de entrega, si fuese el caso. La transcripción de normas legales cuando en el cuerpo de la escritura se le citen, y se refieran a actos de disposición u otorgamiento de facultades.
 - La corrección de errores u omisiones en los que se hubiese podido incurrir.
 - La constancia del número de serie de la foja donde se inicia y concluye el instrumento.
 - La impresión dactilar y suscripción de los comparecientes y quienes hayan intervenido en la escritura, así como la fecha de firma de cada uno de ellos, y la de conclusión de todo el proceso de firmas. (pp. 69-70)

1.3 INVESTIGACIONES

1.3.1 Investigaciones Nacionales

- **Universidad Nacional Mayor de San Marcos**

Autor: DELGADO TOVAR, Walther Javier – Tesis para optar el Grado Académico de Magister en Derecho con Mención en Ciencias Penales.

Tema: Nulidad de actos jurídicos de disposición y gravamen de bienes en el proceso penal.

Resumen: Este estudio fue realizado en base a la desidia involuntaria, existente en los profesionales del Derecho que desempeñan sus labores en un área, en el cual, no son especialistas, de tal manera que laboran con posiciones propias de la ciencia penal por una parte y por otro en ámbitos concernientes al derecho privado (Derecho Civil, Derecho Comercial, etc.), excluyéndose el análisis de los conceptos y posiciones relacionada a la bifurcación de las ambas ramas del derecho. Tomando dichas consideraciones mencionadas, se planteó esta investigación con la finalidad de describir la aplicabilidad de los actos jurídicos de disposición o gravamen del patrimonio del convicto y del tercero civil, que influyan en el cumplimiento de abono de la reparación civil procedente del delito.

El estudio finalizó, especificando que todo acto jurídico debe cumplirse de acuerdo a los lineamientos que se enmarcan en la ley, lo cual si en caso los actos celebrado son realizados no son realizados en cuando a las disposiciones, no es considera legitimó, por ende es invalida. (p. 5)

- **Universidad Inca Garcilaso de la Vega**

Autor: SIMEÓN HURTADO, Luis Carlos – Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial.

Tema: La nulidad del acto jurídico en la rescisión del contrato de compra y venta de inmuebles en la comunidad campesina de Cerro de Pasco. (2017)

Resumen: Esta investigación, se desarrolló en base a la perspectiva legal que se tiene de los actos jurídicos que desarrollan constantemente las personas naturales y/o jurídicas para la adquisición o venta de un bien inmueble. En la actualidad, las negociaciones de inmuebles en el país es uno de los negocios más rentables, dado al crecimiento de la población, donde son muchos los ciudadanos que inician una vida independiente del cual necesitan un bien inmueble para gozar de una calidad de vida independiente.

En consideración, para garantizar que los actos jurídicos con respecto a la adquisición de un inmueble, estén acorde a los procedimientos que se establecen legalmente, es necesario efectuar diligencias previas para la corroboración del estado del bien, tomando prevenciones, que ayuden a evitar posibles contratiempos en el futuro; además para hacer formal el derecho sobre el inmueble adquirido, es necesario que se legalice ante los registros públicos.

El objetivo de este estudio, fue determinar cómo la nulidad del acto influye en la rescisión del contrato de compra y venta bienes inmuebles en la comunidad de Cerro de Pasco.

El estudio culminó, concluyendo que la nulidad del acto jurídico es una herramienta jurídica importante que puede ser de utilidad legal, para la rescisión de un contrato de compra- venta

de un inmueble efectuado ilícitamente, vulnerando el bienestar de terceros. (p. 6)

1.3.2 Investigaciones Internacionales

- **Universidad de Extremadura (España)**

Autor: CASANUEVA SÁNCHEZ, Isidoro C. - Tesis para optar el Grado de Doctor en Derecho.

Tema: Análisis legal y jurisprudencial en el ordenamiento civil común español de la categoría jurídica de la nulidad parcial del testamento. (2013)

Resumen: Mediante esta investigación, se describe que la nulidad parcial es una herramienta jurídica aceptada en el campo del Derecho. Referente al Derecho alemán, en los negocios jurídicos en general, la nulidad se aplica cuando la constitución y/o desarrollo de los acuerdos, no son legales, por lo que el espíritu de la ley impone su nulidad, hasta que se cumpla con la formalidad de las disposiciones. Por otro lado, también existe un lineamiento que especifica los procedimientos testamentarios; es cual se aplica cuando se constate que el testador no admitió el testamento sin la ordenanza ineficaz. En el marco jurídico italiano, la norma es la rescisión parcial del testamento y la exclusión total de conformidad con el art. 1419 CCI, que si bien se trata del contrato, pero la doctrina es amplia en lo que respecta al testamento por afinidad., dado que aún se requiere de un lineamiento específico en dicho aspecto. Por otro lado, en el

Francia, según su Código Civil, en su citado Art. 900, se suscribe que no existe una ley precisa para la aplicabilidad de la nulidad, es por ello que aplican este criterio jurídico en casos específicos. (p. 5)

- **Universidad Veracruzana (México)**

Autor: GARCIA SALAZAR, Rosalba. - Tesis para optar el Grado de Maestro en Derecho.

Tema: La existencia de la simulación de actos jurídicos concluidos en el Juicio ordinario laboral y la aplicación de la nulidad correspondiente. (2009)

Resumen: La investigación se desarrollado en base a la extensa gama de derechos dispuestos a favor del trabajador, tales como el derecho de preferencia, y de la pluralidad de actos reproducidos que las personas desarrollan en sus vínculos jurídicos, puesto que generan la contingencia de la existencia de simulación de actos legales en el derecho laboral, peculiarmente en el juicio habitual; por lo anterior, se ha procurado constatar dicha conjetura con base en la doctrina, jurisprudencia y sentencia de amparo emitida por los Tribunales Federales, pues en el ejercicio ya se ha iniciado a ejercitar dicha acción, obteniendo como resultado la carencia de evidencias; Así mismo, se ha llegado a determinar los requerimientos de la Ley Federal del Trabajo para reconocer la simulación como entidad jurídica con todos sus resultados, adjuntando la aplicabilidad de nulidad en caso de perjudicar a terceros, así como la forma de reforzarla. (p.1)

1.4 MARCO CONCEPTUAL

- **Acto Jurídico.** Manifestación de voluntad sancionada por el derecho, con el fin de provocar efectos jurídicos.
- **Escritura Pública.** Documento que va dirigido ante un notario público, con el fin de dejar constancia un determinado hecho o derecho que será autorizado por él.
- **Licitud.** Lo autorizado o consentido por la ley, expresa o tácita.
- **La capacidad jurídica.** Aptitud que tiene una persona para obtener derechos y contraer obligaciones por sí mismo.
- **Acreedor.** Persona física o jurídica que recibe un dinero que ha sido adeudado como consecuencia de la concesión de un bien o servicio.
- **Eficacia.** Es la capacidad de alcanzar los resultados deseados.
- **Acatamiento.** Es el acto de obedecer, cumplir, acatar una orden o requerimiento.
- **Acta de protocolización.** Es la incorporación de documentos y actas que forman parte del protocolo notarial.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Es importante destacar que a nivel de la persona natural como jurídica, realizan infinidad de actos de esta naturaleza como parte de la interrelación que tiene a nivel de la sociedad, en su relación empresarial y en todo orden en el cual pueda estar presente; sin

embargo, cabe resaltar que como tal estos hechos tipificados como acto jurídico, juega un rol muy importante que así lo reconoce la legislación vigente y cuyos efectos son reconocidos y los cuales a no dudarlo, tienen la eficacia como esencia relevante de la norma.

Así mismo esta situación a la cual genéricamente nos hemos referido en líneas anteriores, conlleva una a una gran responsabilidad a los profesionales del derecho, tanto a los notarios, como registradores al formalizar esta clase de actos jurídicos que muchas veces al no seguir lo dispuesto en la legislación genera conflictos en las persona humana y jurídica, por lo tanto el espíritu de la ley reconoce la eficacia que tiene dichos hechos en el ordenamiento jurídico en el Perú, entre otros.

Esta situación a la cual está referida la investigación, demuestra que efectivamente las personas que realizan acto jurídicos, llevan a cabo un conjunto de acciones como es el caso del otorgamiento de la escritura pública de un bien inmueble, acudiendo para estos fines a la vía notarial; donde este profesional imbuido del poder otorgado por el Estado da fe del acto jurídico que se realiza como parte de su competencia y a la cual le presta la atención necesaria, con el fin de que se lleve a cabo dentro de los alcances que debe tener para que surta el efecto deseado.

Se puede observar que efectivamente en el ámbito notarial necesariamente este profesional procede a la revisión del acervo documentario con el fin de establecer que se encuentre de acuerdo a los procedimientos que señala norma y proceder luego a cumplir con la recepción de la minuta y la cual posteriormente es elevada a

escritura pública ante este despacho, procediendo en forma minuciosa a cumplir con la formalidades que requiere este acto de compra venta de bien inmueble.

En este contexto, se puede señalar que este profesional como es el caso del notario público, pasa los partes a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNART), con el fin que se pueda inscribir dicha transferencia en el Registro de Propiedad Inmueble.

Finalmente podemos señalar que como parte de esta problemática vinculada al tema, se puede apreciar que efectivamente existe eficacia en el acto jurídico realizado, el mismo que se cristaliza mediante la escritura pública del bien inmueble; de lo cual se desprende que la eficacia de este acto se ve cristalizado cuando se otorga dicho documento y que ante el cual existe el reconocimiento y cumplimiento del comprador y vendedor, ante lo cual este acto tiene la seguridad jurídica que la ley le otorga, entre otros.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

En cuanto al tema de investigación el autor **RIOJA BERMÚDEZ, Alexander (2014)** informa que nuestra jurisprudencia no ha tenido mayores problemas en advertir la verdadera finalidad del proceso de otorgamiento de escritura pública, cual es formalizar la celebración de un acto jurídico y no la discusión sobre la validez o eficacia del acto jurídico, ni mucho menos la transmisión de la propiedad, la entrega del bien o cualquier otro tipo de prestación que las partes deban cumplir.

Es así que el proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías. (p. 41)

2.1.3 Definición del Problema

Problema principal

¿De qué manera la eficacia del acto jurídico, incide en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial?

Problemas específicos

- a.** ¿De qué manera el consentimiento voluntario del acto jurídico, incide en la existencia de regulación normativa de los otorgantes?
- b.** ¿En qué medida la ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, incide en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación?
- c.** ¿En qué medida la expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, incide en el acatamiento del acta de protocolización?

- d. ¿En qué medida la existencia del objeto materia del acto jurídico, incide en la seguridad de la celebración del acto entre las partes?
- e. ¿De qué manera la existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, incide en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública?
- f. ¿De qué manera el cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, incide en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública?

2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Finalidad

Tal como se desprende de la elaboración del documento, tiene como fin demostrar que los actos jurídicos, si tienen la eficacia necesaria cuando estos se otorgan mediante un documentos conocido como la escritura pública y sobre todo como puede ser por ejemplo en casos de compra venta de bienes inmuebles que se ejecutan en ceder notarial.

2.2.2 Objetivos General y Específicos

Objetivo general

Demostrar si la eficacia del acto jurídico, incide en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.

Objetivos específicos

- a.** Determinar si el consentimiento voluntario del acto jurídico, incide en la existencia de regulación normativa de los otorgantes.
- b.** Establecer si la ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, incide en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación.
- c.** Establecer si la expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, incide en el acatamiento del acta de protocolización.
- d.** Determinar si la existencia del objeto materia del acto jurídico, incide en la seguridad de la celebración del acto entre las partes.
- e.** Establecer si la existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, incide en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública.
- f.** Determinar si el cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, incide en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.

2.2.3 Delimitación del Estudio

a. Delimitación espacial

La investigación se realizó en la Jurisdicción de Lima Cercado y a nivel del Colegio de Abogados de Lima (CAL).

b. Delimitación temporal

El tiempo que duró la investigación comprendió los meses de Junio – Setiembre del 2019.

c. Delimitación social

En el estudio se aplicaron las técnicas e instrumentos destinados al recojo de información de los Abogados CAL.

2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio

Justificación.- Es evidente que la ejecución de la investigación sobre una temática de real trascendencia como son los actos jurídicos que se llevan a cabo ante el notario público y que a nivel de la sociedad goza de la aceptación y constituye una garantía que en el país existe la seguridad jurídica en cada uno de dichos actos, entre otros.

Importancia.- El estudio efectuado sobre esta realidad, demostraron que efectivamente el haber abordado esta temática, pone en evidencia que todos los actos jurídicos que se efectúan en vía notarial, si logran la eficacia que la ley a previsto y que a su vez es aceptado como tal en la sociedad; motivo por el cual, es importante que se efectuó un estudio de esta naturaleza, en razón que sus aportes tendrán la importancia necesaria a nivel de los operadores del derecho, etc.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES**2.3.1 Supuestos teóricos**

Para el especialista **TAPIA, R. (2015)** los supuestos son soluciones tentativas al problema de investigación. La validez se comprueba mediante información empírica, reglas de lógica o en forma

cualitativa. Además los supuestos son conjeturas acerca de características, causas de una situación específica, problemas específicos o planteamientos acerca del fenómeno que se va a estudiar. (p. 2)

Por lo tanto, encontramos que existe relación causal entre las variables: Acto jurídico y otorgamiento de escritura pública; por lo cual se infiere que la hipótesis formulada en el estudio se cumplirá a cabalidad y permitirá demostrar la importancia del tema elegido.

2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis principal

La eficacia del acto jurídico, incide significativamente en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.

Hipótesis específicas

- a.** El consentimiento voluntario del acto jurídico, incide significativamente en la existencia de regulación normativa de los otorgantes.
- b.** La ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, incide significativamente en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación.

- c. La expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, incide significativamente en el acatamiento del acta de protocolización.
- d. La existencia del objeto materia del acto jurídico, incide significativamente en la seguridad de la celebración del acto entre las partes.
- e. La existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, incide significativamente en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública.
- f. El cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, incide significativamente en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.

2.3.3 Variables e Indicadores

Variable independiente

X. EFICACIA DEL ACTO JURÍDICO

Indicadores

- x1.- Nivel de consentimiento voluntario del acto jurídico.
- x2.- Ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley.
- x3.- Expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos.
- x4.- Existencia del objeto materia del acto jurídico.
- x5.- Existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador.

x6.- Grado de cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor.

Variable dependiente

X. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

Indicadores

- y1.- Existencia de regulación normativa del acto jurídico.
- y2.- Grado de eficacia de la escritura conforme la legislación.
- y3.- Grado de acatamiento en el acta de protocolización.
- y4.- Existencia de seguridad en la celebración del acto entre las partes.
- y5.- Existencia de seguridad con la formalidad establecida en la escritura pública.
- y6.- Grado de acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.1.1 Población

La población objeto de estudio estuvo conformada por 27850 abogados hábiles del Colegio de Abogados de Lima, a Octubre del 2012.

3.1.2 Muestra

Para determinar la muestra óptima se recurrió a la fórmula del muestreo aleatorio simple para estimar proporciones la misma que se detalla a continuación:

$$Z^2 PQN$$

$$n = \frac{\quad}{\quad}$$

$$e^2 (N-1) + Z^2 PQ$$

Donde:

Z : Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.

P : Proporción de abogados que manifestaron que la eficacia del acto jurídico, incide en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial. (**P = 0.5**, valor asumido debido al desconocimiento de P)

Q : Proporción de abogados que manifestaron que la eficacia del acto jurídico, no incide en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial. (**Q = 0.5**, valor asumido debido al desconocimiento de Q)

e : Margen de error 5%

N : Población.

n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 5% como margen de error **n**:

$$(1.96)^2 (0.5) (0.5) (27850)$$

$$n = \frac{\quad}{\quad}$$

$$(0.05)^2 (27850-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)$$

n = 379 Abogados hábiles.

Las unidades de la muestra correspondiente a abogados hábiles del CAL, que fueron seleccionadas de manera aleatoria.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Tipo	:	Explicativo.
Nivel	:	Aplicado.
Método y diseño	:	Expost facto o retrospectivo.

Se tomó una muestra en la cual:

$$\mathbf{M = O_{y(f)}O_x}$$

Dónde:

M	=	Muestra
O	=	Observación
f	=	En función de
x	=	Acto Jurídico
y	=	Otorgamiento de Escritura Pública

3.3 TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

La técnica principal que se utilizó en esta investigación fue la encuesta.

Instrumentos

En la recolección de la información se utilizó como instrumento el cuestionario que por intermedio de la técnica de la encuesta el cual estuvo conformado por preguntas en su modalidad cerradas se tomaron a la muestra señalada párrafos anteriores.

3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS

Para el procesamiento de la información se utilizó los siguientes instrumentos: Un cuestionario de preguntas en su modalidad cerradas, que permitan establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se establece en la presente investigación, además se usó el Programa Computacional SPSS (Statistical Package for Social Sciences), del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 95%.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

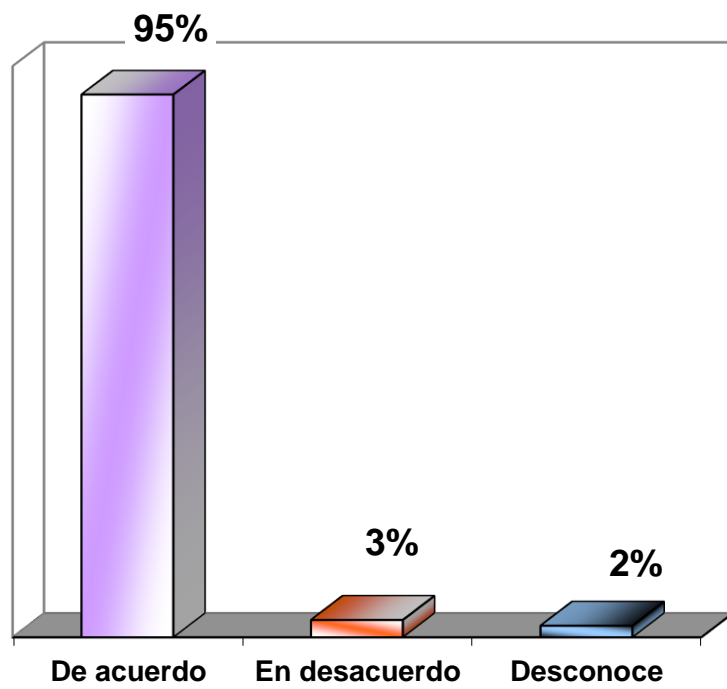
Tabla N° 1

Consentimiento voluntario en el acto jurídico.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	362	95
b) En desacuerdo	12	3
c) Desconoce	6	2
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 1

CONSENTIMIENTO VOLUNTARIO EN EL ACTO JURÍDICO



Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

La encuesta realizada dio como resultado en un 95% que los abogados CAL eligieron la opción de acuerdo; por otro lado el 3% inclinaron sus respuestas en la alternativa b) y el 2% acotaron desconocer sobre esta realidad, alcanzado el 100%.

De los datos obtenidos, podemos decir que para la existencia de un acto jurídico, debe haber manifestación de voluntad de ambas partes, toda vez que ya han negociado y consagran tal acto con la aceptación que viene hacer el consentimiento y asimismo, teniendo en cuenta estrictamente lo previsto en el Art. 140 del Código Civil.

Tabla N° 2
Ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades
establecidas en la ley

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	368	97
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	11	3
TOTAL	379	100%



INTERPRETACIÓN

Es preciso señalar que el 97% de los operadores del derecho tuvieron opiniones diversas y como se puede apreciar la alternativa de acuerdo tuvo mayor porcentaje y el 3% informaron desconocer, logrando el 100%.

Cabe señalar que la mayoría de los abogados consultados coincidieron que si es necesaria la ejecución de todo acto jurídico, teniendo en cuenta todas las formalidades previstas por ley que se encuentran citadas en el Art. 140 de la norma sustantiva antes acotada, toda vez que este acto está destinado a producir los efectos jurídicos deseados por el autor y las partes intervinientes en él.

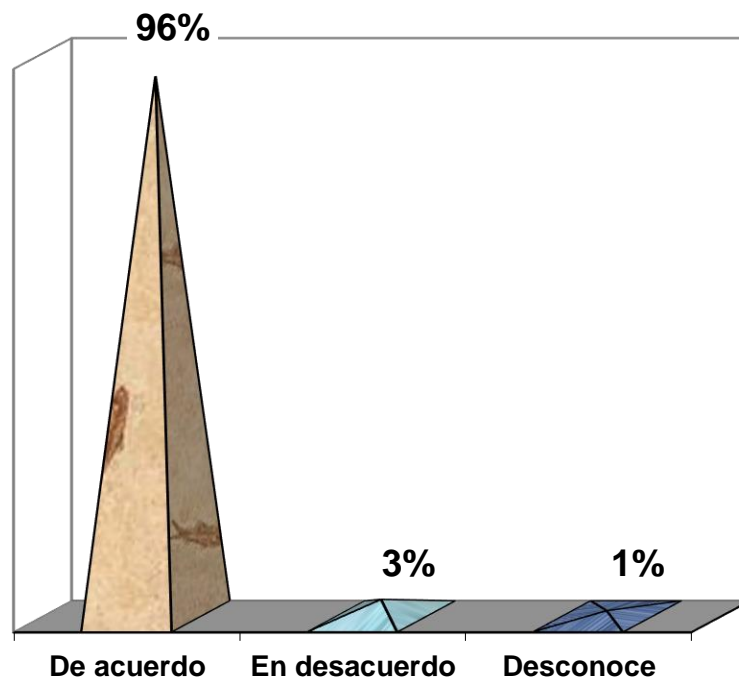
Tabla N° 3

Este acto constituye la expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos.

ALTERNATIVAS	Fi	%
a) De acuerdo	364	96
b) En desacuerdo	10	3
c) Desconoce	5	1
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 3

**ESTE ACTO CONSTITUYE LA EXPRESIÓN
CONSCIENTE DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES
ESTABLECIENDO VÍNCULOS JURÍDICOS**



Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

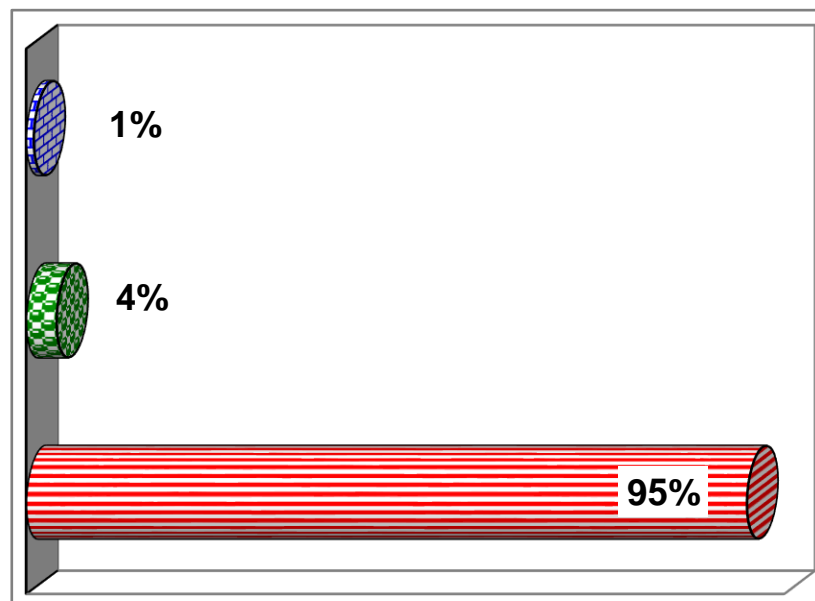
En lo que respecta a las respuestas brindadas por los encuestados, fue que el 96% sostuvieron que estaban de acuerdo con lo formulado en la pregunta y sus respuestas fueron favorables; sin embargo el 3% optaron por la alternativa b) y 1% acotaron desconocer, logrando el 100%.

Al respecto, podemos afirmar que el acto jurídico si constituye la expresión consciente del consentimiento de las partes intervinientes en el, para realizar una relación jurídica válida, toda vez que estas consisten en crear, modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones previstas por la ley.

Tabla N° 4

Existe el objeto materia del acto jurídico.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	360	95
b) En desacuerdo	14	4
c) Desconoce	5	1
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 4**EXISTE EL OBJETO MATERIA DEL ACTO JURÍDICO**

■ De acuerdo ■ En desacuerdo ■ Desconoce

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

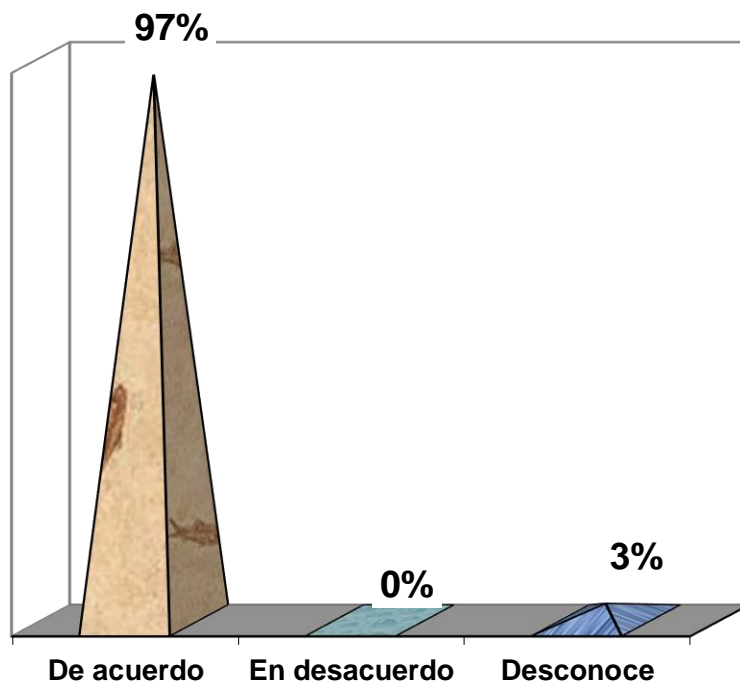
Respecto a la información brindada el 95% de los operadores del derecho informaron que existe objeto material en el acto; por otro lado el 4% refirieron estar en desacuerdo y el 1% manifestaron desconocer, alcanzando el 100%.

Las respuestas brindadas por los operadores del derecho, fue que en efecto para que exista el acto jurídico tiene que existir el objeto materia del mismo con las condiciones que exija el comprador y ser entregado el mismo con las cualidades solicitadas por este en cumplimiento estricto.

Tabla N° 5

Licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	367	97
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	12	3
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 5

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

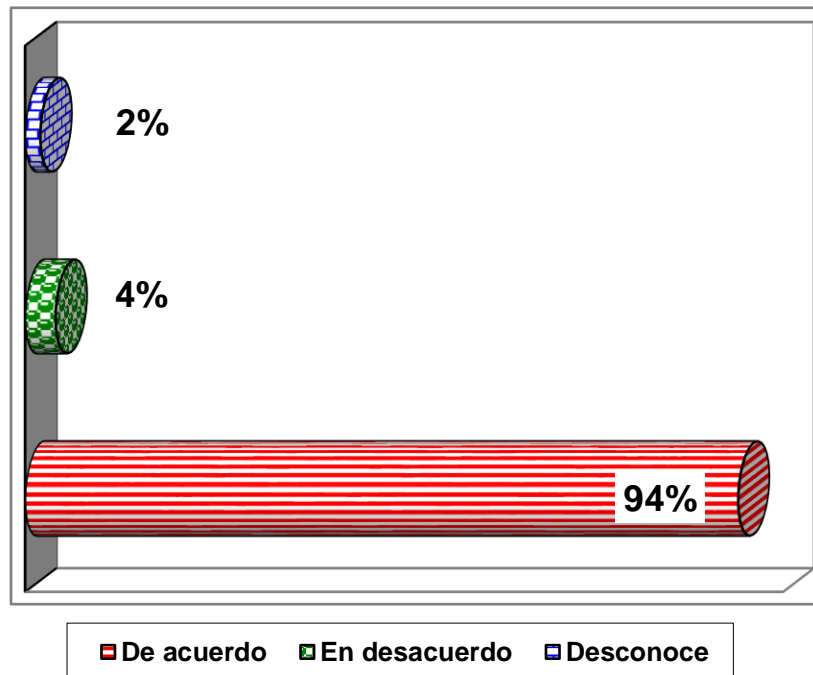
Como se puede apreciar los Abogados CAL en un porcentaje del 97% expusieron que se garantiza la capacidad que tiene el comprador de hacerlo jurídicamente y 3% comentaron desconocer sobre estos hechos, obteniendo el 100%.

Lo que dieron a conocer los Abogados CAL, fue que efectivamente en el ordenamiento jurídico establece que los intervinientes en un acto jurídico deben ser mayor de 18 años y deben tener la aptitud necesaria para adquirir derechos y contraer obligaciones, esto es, deben gozar de capacidad de goce y capacidad de ejercicio adecuadamente como la ley lo ha previsto.

Tabla N° 6

Cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	357	94
b) En desacuerdo	13	4
c) Desconoce	9	2
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 6**CUMPLIMIENTO DE LA ACCIÓN EN BENEFICIO DEL ACREEDOR**

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

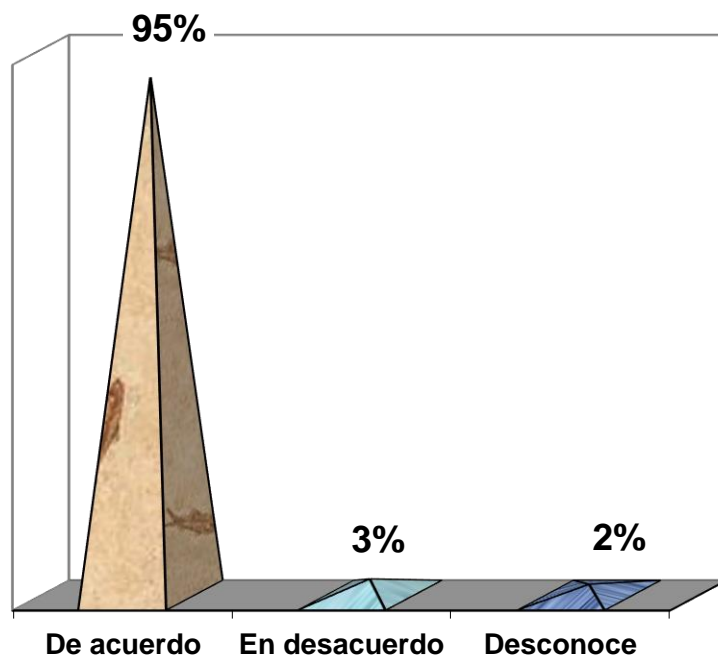
Conforme se aprecia de lo expuesto por 94% de los operadores del derecho existe cumplimiento sobre el ejercicio a favor del acreedor; desde luego el 4% informaron estar en desacuerdo y 2% alegaron desconocer, obteniendo el 100%.

Conforme se aprecia de la encuesta, las respuestas que dieron los encuestados, es que en efecto por regla general si existe cumplimiento de la acción del deudor en beneficio del acreedor, dado que es una manera de cumplimiento para formalizar la transparencia del bien inmueble, conforme a los presupuestos establecidos por el ordenamiento jurídico vigente, a fin de brindar seguridad jurídica a las partes.

Tabla N° 7

Eficacia en el acto jurídico.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	361	95
b) En desacuerdo	10	3
c) Desconoce	8	2
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 7**EFICACIA EN EL ACTO JURÍDICO**

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

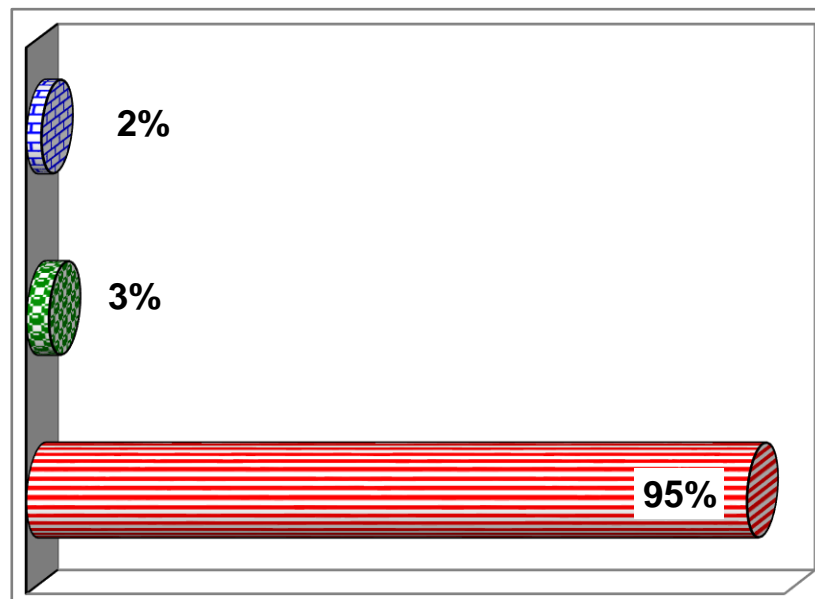
Con relación al 95% los Abogados CAL que dieron sus respuestas en la alternativa a) comentaron que la era importante la eficacia del acto jurídico; por otro lado el 3% acotaron estar en desacuerdo y el 2% refirieron desconocer sobre lo expuestos por los anteriores; alcanzando el 100%.

Las respuestas que dieron los encuestados, fue que efectivamente todo acto jurídico, debe ser eficaz, porque deben producir los efectos jurídicos correspondientes a la situación jurídica que hayan pactado las partes, dado que dicha situación es un contexto dinámico del mismo, teniendo en cuenta las normas jurídicas vigentes.

Tabla N° 8

Regulación normativa en el acto jurídico.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	361	95
b) En desacuerdo	11	3
c) Desconoce	7	2
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 8**REGULACIÓN NORMATIVA EN EL ACTO JURÍDICO**

■ De acuerdo
 ■ En desacuerdo
 ■ Desconoce

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

Con relación al 95% de los consultados y que dieron su apreciación sobre la pregunta, indicaron estar de acuerdo con la regulación de la norma de esta figura jurídica; por otro lado el 3% indicaron no estar de acuerdo con lo señalado anteriormente y el 2% indicaron desconocer, obteniendo así el 100%.

Las opiniones vertidas por los operadores del derecho, fue efectivamente si existe regulación normativa para cada caso en concreto en lo que respecta al acto jurídico que se encuentra establecido en el libro segundo del Código Civil antes acotado y siendo regla imperativa en el Art. 140 del dispositivo legal antes acotado.

Tabla N° 9

Eficacia en la escritura pública conforme a lo establecido en la legislación.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	361	95
b) En desacuerdo	12	3
c) Desconoce	6	2
TOTAL	379	100%



INTERPRETACIÓN

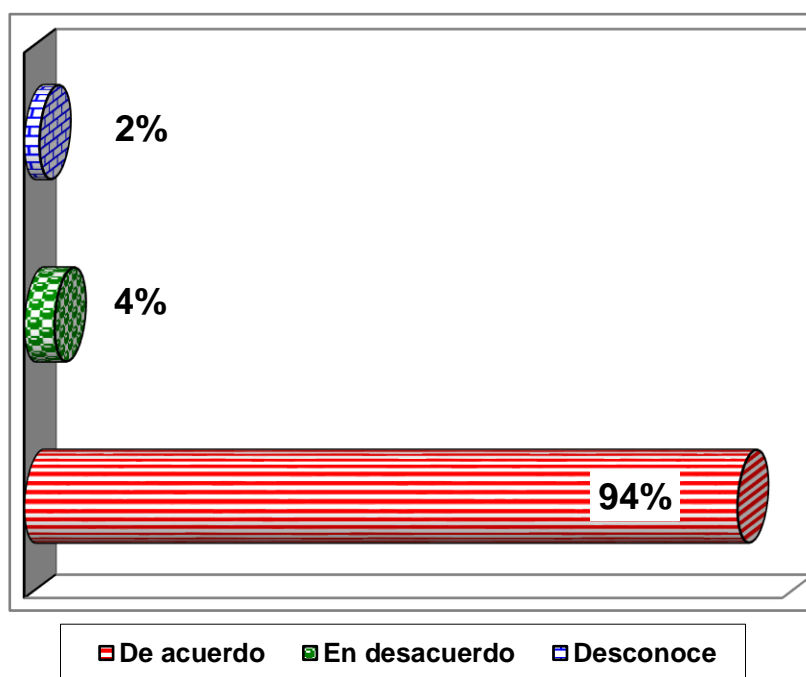
Las respuestas que brindaron los operadores del derecho en un 95% fue que existe eficacia cuando se realiza una escritura pública de acuerdo a lo determinado en la ley; de igual manera el 3% indicaron estar en desacuerdo con lo expresado por los anteriores y el 2% alegaron desconocer sobre esta realidad; logrando el 100%.

Con relación a las respuestas dadas por los encuestados en el párrafo anterior, se aprecia que en efecto al concurrir las partes intervinientes en el acto jurídico al Notario público, a fin de elevar la minuta a escritura pública, se tienen que someter a las formalidades establecidas por ley, esto es a suscribir la minuta, adjuntar el recibo de pago de alcabala, recibir el cheque por el justiprecio, pagar la suma correcta para los tramites notariales y registrales, a fin que en la partida del bien inmueble, siendo así un acto eficaz.

Tabla N° 10

Acatamiento en el acta de protocolización.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	356	94
b) En desacuerdo	17	4
c) Desconoce	6	2
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 10**ACATAMIENTO EN EL ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN**

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

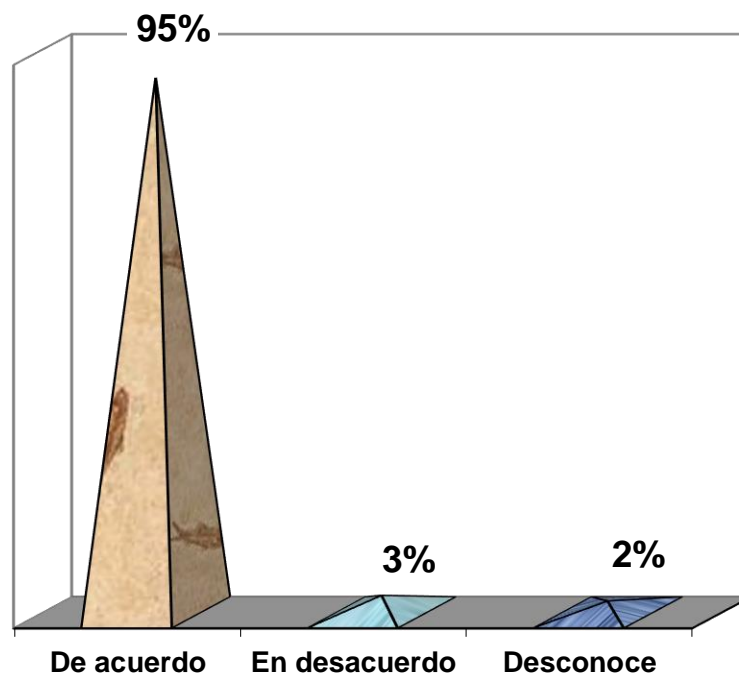
Conforme se aprecia en el porcentaje (94%), los Abogados CAL fueron claros al indicar que estaban de acuerdo con la primera de las opciones a); de igual modo el 4% alegaron estar en desacuerdo con lo comentado por la mayoría y el 2% manifestaron desconocer, sumando el 100%.

Los operadores del derecho que respondieron en la encuesta, fueron de la opinión que efectivamente si existe acatamiento en el acto de protocolización notarial, dado que dicho acto constituye seguridad jurídica porque se incorpora los documentos como la escritura original a la cual se le da la debida formalidad especial que la ley establece para acreditar la transferencia en la cual han manifestado su voluntad ambas partes.

Tabla N° 11

Seguridad con la celebración del acto entre las partes.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	360	95
b) En desacuerdo	11	3
c) Desconoce	8	2
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 11**SEGURIDAD CON LA CELEBRACIÓN DEL ACTO ENTRE LAS PARTES**

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

Lo indicado por los operadores del derecho en un 95% fue que existe seguridad al momento de celebrar un acto que ya dieron su consentimiento las partes involucradas; sin embargo el 3% alegaron estar en desacuerdo y el 2% comentaron desconocer sobre estos hechos, alcanzando el 100%.

En efecto si existe seguridad con la celebración del acto jurídico entre las partes, dado que al elevar la minuta a escritura pública y someterse a las formalidades establecidas por ley como se ha registrado debidamente, esto brinda seguridad jurídica para el nuevo propietario al estar inscrito su derecho y anotarse en alerta registral.

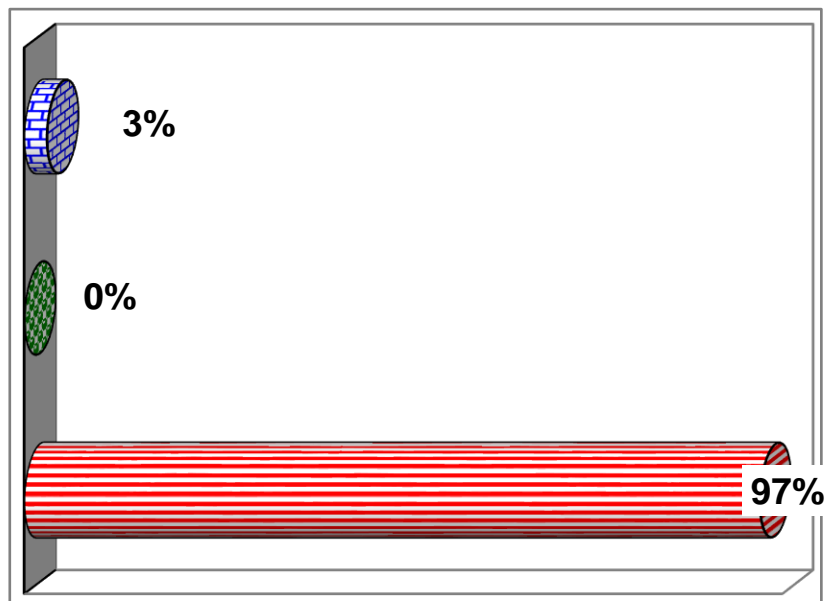
Tabla N° 12

Seguridad con la formalidad establecida en la escritura pública.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	366	97
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	13	3
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 12

**SEGURIDAD CON LA FORMALIDAD
ESTABLECIDA EN LA ESCRITURA PÚBLICA**



■ De acuerdo
 ■ En desacuerdo
 ■ Desconoce

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

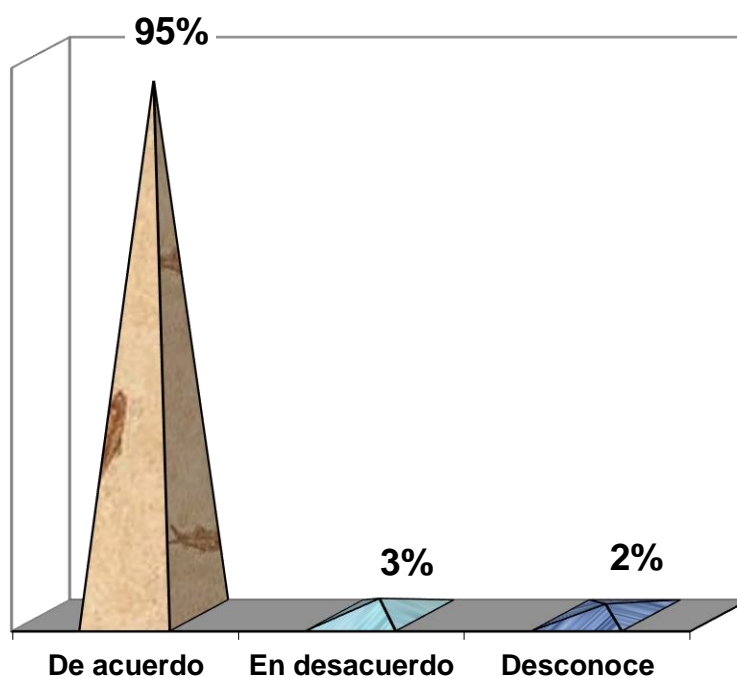
En cuanto a las respuestas brindadas por el 97% de los Abogados CAL, fue que sí se aprecia seguridad respecto a la formalidad que se establece en esta figura jurídica por tanto, estaban de acuerdo y el 3% manifestaron desconocer sobre lo señalado por el grupo mayoritario, alcanzando el 100%.

Conforme lo antes expuesto, los operadores del derecho indican que si se encuentra seguridad cuando se da cumplimiento a las formalidades establecidas por ley, como es el otorgamiento de escritura y la debida inscripción en el registro de propiedad inmueble, situación que brinda tranquilidad al adquirente, a fin de evitar problemas posteriores.

Tabla N° 13

Acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	359	95
b) En desacuerdo	11	3
c) Desconoce	9	2
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 13**ACREDITACIÓN DEL HECHO CON LA EJECUCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

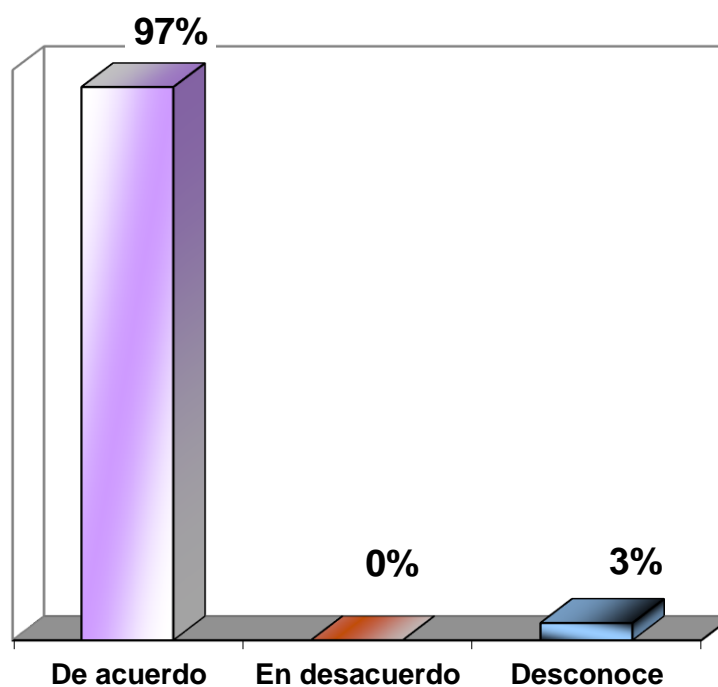
Es necesario precisar que el 95% los operadores del derecho que fueron encuestados y que dieron sus apreciaciones, lo realizaron conforme lo señalado en la norma jurídica, pues se encuentra establecido la ejecución de la escritura en los hechos que se encuentran acreditados; por otro lado el 3% alegaron estar en desacuerdo y el 2% refirieron desconocer, obteniendo el 100%.

De los anterior se desprende que con la formalización de la escritura pública, si se encuentra debidamente acreditado la ejecución del acto jurídico en el cual han intervenido las partes voluntariamente sin coacción alguna y han dejado la responsabilidad de la inscripción de su inmueble a la Notaría a fin de que pase los partes respectivos y se inscriba en el registro correspondiente y gozar de seguridad jurídica.

Tabla N° 14

Coherencia en el otorgamiento de la escritura pública.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) De acuerdo	367	97
b) En desacuerdo	0	0
c) Desconoce	12	3
TOTAL	379	100%

Gráfico No. 14**COHERENCIA EN EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

Abogados hábiles del CAL. (Junio – Setiembre 2019)

INTERPRETACIÓN

Lo expuesto por el 97% de los operadores del derecho, es que existe coherencia cuando se otorga la escritura pública conforme se encuentra establecido en el marco jurídico y 3% restante alegaron desconocer sobre dicha situación, alcanzando el 100%.

En efecto cuando se realiza un acto jurídico de compraventa de bien inmueble, si hay coherencia cuando reúne todos los requisitos establecidos por la norma antes acotada, y existe manifestación de voluntad entre las partes, consagrándose dicho acto con la aceptación y la elevación de escritura pública respectiva.

4.1 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

La estadística de prueba a utilizar para probar las hipótesis propuestas fue la prueba ji cuadrado corregida por Yates, ya que más del 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de la tabla son menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes para finalmente obtener una tabla 2x2.

Dónde:

a= Celda primera columna, primera fila

b= Celda segunda columna, primera fila

c= Celda primera columna, segunda fila

d= Celda segunda columna, segunda fila

$$\chi^2 = \frac{(|ad - bc| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

Para las hipótesis planteadas, se rechazará la hipótesis nula (H₀), cuando el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416, valor que es obtenido cuando χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con (2-1) (2-1) = 1 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Hipótesis a:

H₀: El consentimiento voluntario del acto jurídico, no incide significativamente en la existencia de regulación normativa de los otorgantes.

H₁: El consentimiento voluntario del acto jurídico, incide significativamente en la existencia de regulación normativa de los otorgantes.

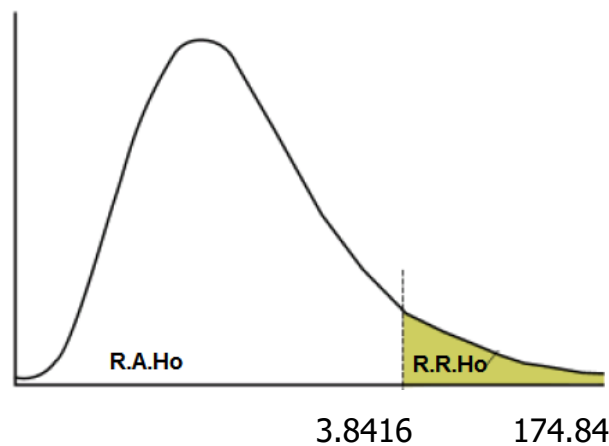
Existe consentimiento	Existe regulación normativa de los otorgantes	Total
-----------------------	---	-------

voluntario del acto jurídico	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	356	4	1	361
En desacuerdo	4	6	2	12
Desconoce	1	1	4	6
Total	361	11	7	379

Reemplazando los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|356 * 13 - 5 * 5| - 379 / 2)^2}{379} = 174.84$$

De manera gráfica, ubicamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $174.84 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que el consentimiento voluntario del acto jurídico, incide significativamente en la existencia de regulación normativa de los otorgantes.

Hipótesis b:

H₀: La ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, no incide significativamente en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación.

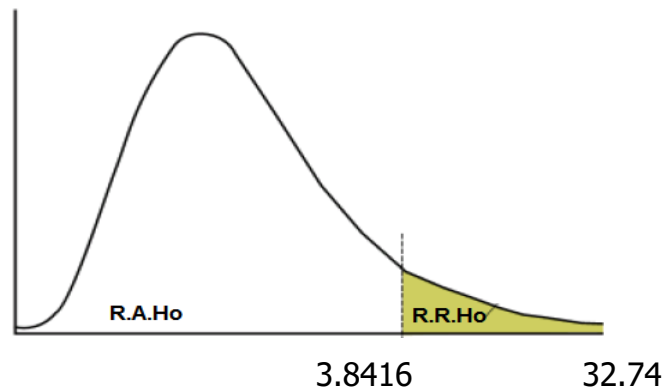
H₁: La ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, incide significativamente en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación.

Ejecuta el acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley	Existe eficacia de la escritura pública conforme la legislación			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	355	9	4	368
En desacuerdo	0	0	0	0
Desconoce	6	3	2	11
Total	361	12	6	379

Reemplazando los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|355 * 5 - 13 * 6| - 379 / 2)^2}{(368)(11)(361)(18)} = 32.74$$

De manera gráfica, ubicamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $32.74 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, incide significativamente en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación.

Hipótesis c:

H₀: La expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, no incide significativamente en el acatamiento del acta de protocolización.

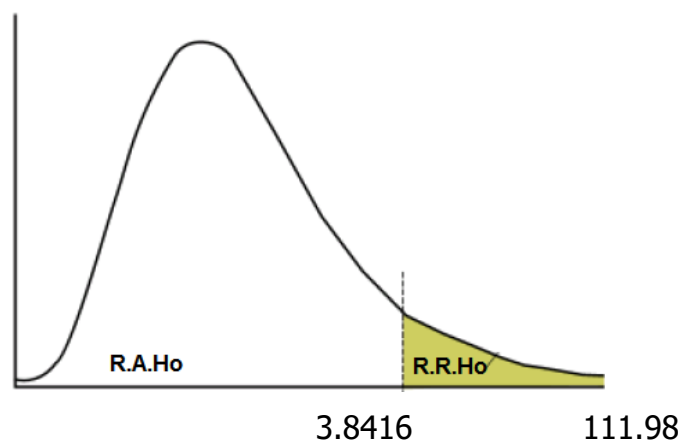
H₁: La expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, incide significativamente en el acatamiento del acta de protocolización.

Existe la expresión consciente de la voluntad de las partes	Existe acatamiento del acta de protocolización			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	352	12	0	364
En desacuerdo	4	4	2	10
Desconoce	0	1	4	5
Total	356	17	6	379

Reemplazando los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|352 * 11 - 12 * 4| - 379 / 2)^2}{(364)(15)(356)(23)} = 111.98$$

De manera gráfica, ubicamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $111.98 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, incide significativamente en el acatamiento del acta de protocolización.

Hipótesis d:

H₀: La existencia del objeto materia del acto jurídico, no incide significativamente en la seguridad de la celebración del acto entre las partes.

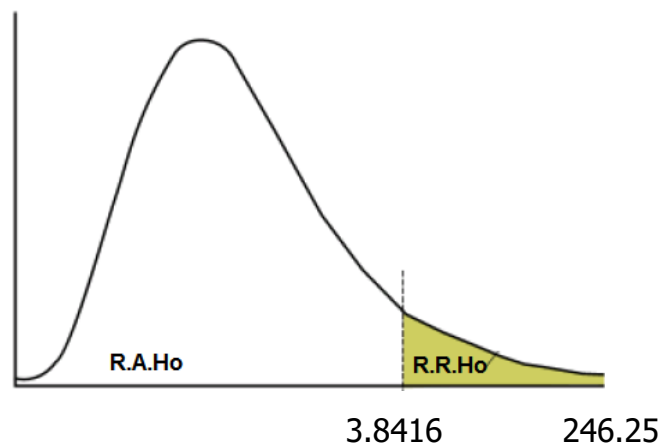
H₁: La existencia del objeto materia del acto jurídico, incide significativamente en la seguridad de la celebración del acto entre las partes.

Existe el objeto materia del acto jurídico	Existe seguridad de la celebración del acto entre las partes			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	357	1	2	360
En desacuerdo	1	9	4	14
Desconoce	2	1	2	5
Total	360	11	8	379

Reemplazando los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|357 * 16 - 3 * 3| - 379 / 2)^2}{(360)(19)(360)(19)} = 246.25$$

De manera gráfica, ubicamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $246.25 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la existencia del objeto materia del acto jurídico, incide significativamente en la seguridad de la celebración del acto entre las partes.

Hipótesis e:

H₀: La existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, no incide significativamente en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública.

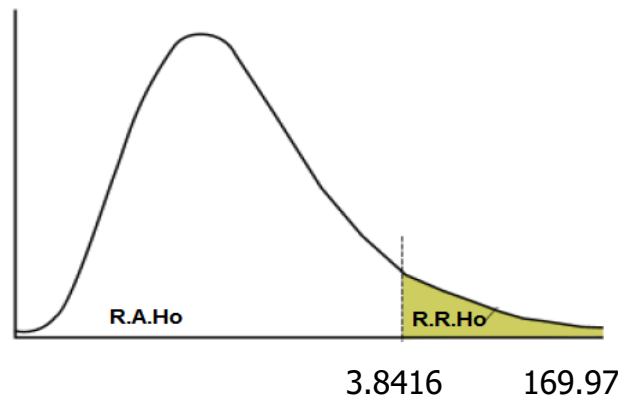
H₁: La existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, incide significativamente en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública.

Existe licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador	Existe seguridad en la formalidad establecida			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	363	0	4	367
En desacuerdo	0	0	0	0
Desconoce	3	0	9	12
Total	366	0	13	379

Reemplazando los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|363 * 9 - 4 * 3| - 379 / 2)^2 379}{(367)(12)(366)(13)} = 169.97$$

De manera gráfica, ubicamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $169.97 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, incide significativamente en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública.

Hipótesis f:

H₀: El cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, no incide significativamente en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.

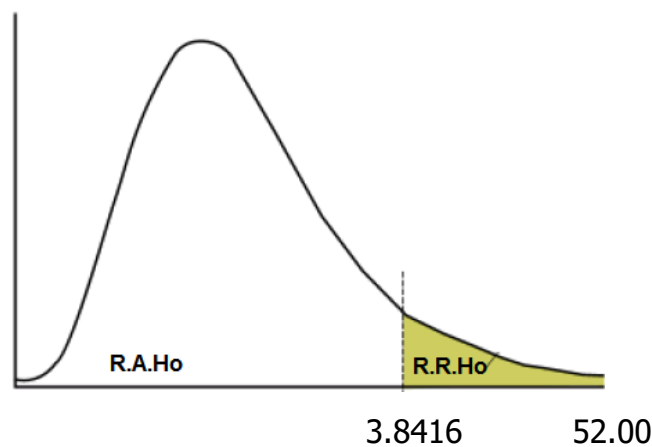
H₁: El cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, incide significativamente en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.

Cumple con la acción en beneficio del acreedor	Existe acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	346	8	3	357
En desacuerdo	11	1	1	13
Desconoce	2	2	5	9
Total	359	11	9	379

Reemplazando los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|346 * 9 - 11 * 13| - 379 / 2)^2 379}{(357)(22)(359)(20)} = 52.00$$

De manera gráfica, ubicamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $52.00 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que el cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, incide significativamente en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.

Hipótesis General:

H₀: La eficacia del acto jurídico, no incide significativamente en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.

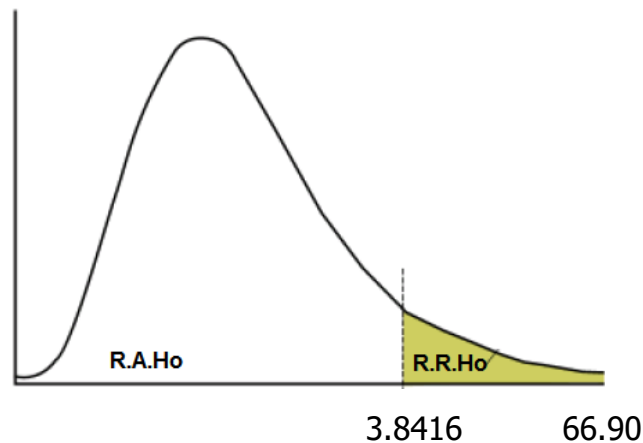
H₁: La eficacia del acto jurídico, incide significativamente en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.

Existe eficacia del acto jurídico	Otorgan la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial			Total
	De acuerdo	En desacuerdo	Desconoce	
De acuerdo	356	0	5	361
En desacuerdo	9	0	1	10
Desconoce	2	0	6	8
Total	367	0	12	379

Reemplazando los datos de la tabla se tiene:

$$\chi^2 = \frac{(|356 * 7 - 5 * 11| - 379 / 2)^2 379}{(361)(18)(367)(12)} = 66.90$$

De manera gráfica, ubicamos el valor ji cuadrado tabular, frente al valor obtenido de fórmula:



Como $66.90 > 3.8416$, se rechaza **H₀**. Por lo tanto, se concluye que la eficacia del acto jurídico, incide significativamente en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.

4.2 DISCUSIÓN

Es evidente que los actos jurídicos producen un efecto, sino logran lo previsto en el espíritu de la ley, estaremos diciendo que dicho acto es ineficaz; pero en cambio si este logra los efectos deseados entonces podríamos decir que dicho acto está alcanzando lo previsto en la ley, por lo tanto podríamos calificarlo como eficaz, en razón que dicho acto si está produciendo el efecto deseado.

En esta parte del trabajo, podemos señalar que la investigación llevada a cabo sobre la eficacia de dicho acto, se traduce en el caso de las escrituras públicas cuando se formaliza adecuadamente, en forma eficaz, para brindar seguridad jurídica, toda vez que existe publicidad registral; entonces dicho acto jurídico por los efectos que produce está alcanzando la eficacia jurídica deseada.

Como parte del estudio, encontramos que a nivel de la escuela de posgrado de la UIGV, se desarrollaron dos tesis vinculadas con los actos jurídicos, una con los actos jurídicos fraudulentos y la otra en lo relacionado a la nulidad de esta figura jurídica; en cuanto a la primera, **OROPEZA BAYONA, Henry Eduardo (2017)** destaca que para llevar a cabo su cometido emplean la argucia y el engaño, teniendo como fin el fraude; estableciendo que en este caso el notario público tiene que ser muy acucioso en la revisión documentaria, buscando la autenticidad y posteriores implicancias.

De igual forma **SIMEÓN HURTADO, Luis Carlos (2017)** destaco que en lo referente a la nulidad de esta figura jurídica vinculada a la rescisión de dicho acto en una comunidad campesina del departamento de Pasco, estableció entre otros que las causales y ciertos factores vinculados con la

nulidad de dicho acto jurídico, inciden directamente en la rescisión, lo cual fue corroborado en la hipótesis general de dicho trabajo.

Por otro lado, **DELGADO TOVAR, Walter Javier (2007)** con el fin de optar el grado de Magister en la UNMS, planteo en su título, la nulidad de dichos actos en la parte penal; habiendo determinado que era conveniente que tenga funcionalidad o utilidad viable de dicha institución jurídica considerada en el tema, demostrándose por lo tanto que era factible la nulidad de los mismos, como parte de estos procesos, entre otros.

Asimismo, en la revisión de material teórico conceptual relacionado con la primera de las variables, **PIÑERO CASTAÑÓN, Julio (2004)** en el artículo contrato y acto jurídico en el derecho comparado, explica la transcendencia que tienen ambos términos jurídicos, los mismos que son tratados en el ámbito privado y que son de uso muy frecuente en Argentina y Brasil; demostrándose por lo tanto que es necesaria su regulación y que por lo tanto como contrato constituyen un acto jurídico, al cual se le tiene que dar la importancia necesaria debido a la utilidad práctica que tiene, entre otros.

Conforme lo expresado por los especialistas que se han tomado en cuenta en ambas variables, así como también en las investigaciones que han sido referidas en cuanto a los antecedentes y también en las consideradas a nivel de la discusión y artículo correspondiente; queda demostrado tal como lo han señalado oportunamente en estos trabajos, que la hipótesis general planteada en esta investigación, se cumplió, toda vez que existe eficacia del acto jurídico; por lo cual queda demostrado que incide significativamente en el otorgamiento de la escritura pública de un bien inmueble a nivel notarial.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- 5.1.1** Se ha determinado que el consentimiento voluntario del acto jurídico, incide significativamente en la existencia de regulación normativa de los otorgantes.
- 5.1.2** Se ha establecido que la ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, incide significativamente en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación.
- 5.1.3** Como producto de la contrastación de hipótesis se llegó a determinar que la expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, incide significativamente en el acatamiento del acta de protocolización.

- 5.1.4** Se ha establecido que la existencia del objeto materia del acto jurídico, incide significativamente en la seguridad de la celebración del acto entre las partes.
- 5.1.5** Se ha determinado que la existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, incide significativamente en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública.
- 5.1.6** Los datos puestos a prueba permitieron establecer que el cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, incide significativamente en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.
- 5.1.7** En conclusión, se ha demostrado que la eficacia del acto jurídico, incide significativamente en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.

5.2 RECOMENDACIONES

- 5.2.1** Siendo el acto jurídico una manifestación de voluntad relevante, que declara el titular del bien, debe ratificarse la misma en presencia del Notario, teniendo en cuenta su aptitud y verificar la inexistencia de vicios de la voluntad, a fin de que sea un acto transparente.
- 5.2.2** Que se hace necesario que en el acto protocolar de otorgamiento de escritura pública, tanto el notario como su personal, deben ser

muy acuciosos y verificar que los documentos con los que se acredita la titularidad del bien sean genuinos y no apócrifos, a fin de velar por que se acredite debidamente la eficacia del acto jurídico.

5.2.3 Teniendo en cuenta los alcances y connotación del acto jurídico, se hace necesario el logro de la eficacia al otorgarse la escritura pública en el ámbito notarial; lo cual es corroborado debido que en el mismo encierra seguridad jurídica y tanto más que el Notario es un profesional del derecho y por lo tanto, es responsable por estar imbuido de principios éticos y goza de la confianza que el Estado le ha delegado.

B I B L I O G R A F Í A

Referencias bibliográficas:

1. AZPIRI, Jorge O. (2011) **DERECHO DE FAMILIA**, Editorial Hammurabi S.R.L., Buenos Aires – Argentina.
2. BELTRÁN PACHECO, Jorge Alberto. **YO TE VENGO, YO TAMPOCO: MENTIRAS Y VERDADES DE LA INVALIDEZ Y LA VENTA DE UN BIEN AJENO**. Cuadernos Jurisprudenciales – Suplemento mensual de Diálogo con la jurisprudencia, Editorial Gaceta Jurídica Editores, N° 06.
3. BELTRÁN PACHECO, Jorge. (2012) **NEGOCIOS GENERALES DE INEFICACIA DEL ACTO JURÍDICO**. En material del “Diplomado Internacional de Derecho Civil con mención en Derecho Civil Patrimonial”, organizado por el Colegio de Abogados de La Libertad del 08 de Setiembre al 01 de Diciembre, Trujillo-Perú.
4. CAPITANT, Henri. (2012) **VOCABULARIO JURÍDICO**. Editorial Espasa Calpe, segunda edición, Madrid-España.
5. CHICO ORTIZ, José María y Catalino, RAMÍREZ RAMÍREZ (1972). **TEMAS DE DERECHO NOTARIAL Y CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL INSTRUMENTO PÚBLICO**, Editorial Montecorvo, Madrid-España.
6. CLARO SOLAR, Luis. (2010) **DERECHO CIVIL CHILENO Y COMPARADO DE LAS PERSONAS**. Editorial Jurídica de Chile, primera edición, Bogotá-Colombia
7. DUCCI CLARO, Carlos. (2013) **DERECHO CIVIL. PARTE GENERAL**. Editorial Jurídica de Chile, cuarta edición, Chile.
8. ECHAIZ MORENO, Daniel. (2015) **EL ACTO JURÍDICO. CONCEPTO FUNDAMENTALES**. En material del “Diplomado Internacional de Derecho Civil con mención en Derecho Civil Patrimonial”, organizado por el Colegio de Abogados de La Libertad del 08 de Setiembre al 01 de Diciembre, Trujillo-Perú
9. ETCHEGARAY, Natalio Pedro. (2013) **TÉCNICA Y PRÁCTICA DOCUMENTAL. ESCRITURAS Y ACTAS NOTARIALES**, Editorial Astrea, Buenos Aires – Argentina.

10. GONZÁLES BARRÓN, Gunther (2015). **DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL**, Editorial Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L., Cuarta Edición, Lima-Perú.
11. JURISPRUDENCIA CIVIL (2002). **FINALIDAD DEL OTORGAMIENTO**, Editora Normas Legales, Trujillo-Perú, T. I (Cas. N° 2292-2001-Lima, 31/01/2002)
12. JURISPRUDENCIA CIVIL (2004). **PROCESO DE OTORGAMIENTO**, Editora Normas Legales, Trujillo-Perú.
13. LEDESMA NARVAÉZ, Marianella (2005). **JURISPRUDENCIA ACTUAL (PRETENSIÓN DEL OTORGAMIENTO)**, Gaceta Jurídica, Lima-Perú, T. 6. (Exp. N° 1248-20101, 1ª s.c. de Lima, 14/06/2002)
14. LEÓN BARANDIARÁN, José. (2011) **CURSO DEL ACTO JURIDICO, CON REFERENCIA AL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL PERUANO**, Gaceta Jurídica Editores S.R.L., quinta edición, Lima – Perú.
15. PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. (2014) **NUEVAS TENDENCIAS DEL NEGOCIO JURÍDICO. NUEVAS TENDENCIAS DEL NEGOCIO JURÍDICO**. En material del "Diplomado Internacional de Derecho Civil con mención en Derecho Civil Patrimonial", organizado por el Colegio de Abogados de La Libertad del 08 de Setiembre al 01 de Diciembre, Trujillo-Perú.
16. PLANIOL, Marcel. (2011) **LAS PRUEBAS, LA TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, LOS CONTRATOS, LOS PRIVILEGIOS Y LA HIPOTECA**. Editorial Cajica, sexta edición, México.
17. POTHIER, Robert Joseph. (2012) **TRATADO DE OBLIGACIONES**. Editorial Heliasta, segunda edición, Buenos Aires-Argentina.
18. TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. (2011) **ELEMENTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL**. Editorial Jurídica Grijley E.I.R.L., primera edición, Lima-Perú.
19. TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. (2013) **NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO**. Editorial Grijley, segunda edición, Lima - Perú.
20. TAMAYO CLARES, Manuel. (2015) **TEMAS DE DERECHO NOTARIAL**, Editorial Consejo general del Notariado, Madrid – España.

21. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2008). **DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA CIVIL**, Editorial Editora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima-Perú. (Cas. N° 4287-2006-Lima, Sala Civil de la Corte Suprema, 09/01/2006, en "El Peruano", Lima, 02/04/2007, p. 19054)
22. TRIBUNAL REGISTRAL (2005). Resolución del Tribunal Registral, N° 181-2005-L, Lima-Perú. 2° Sala, marzo 2005.
23. VALLET DE GOYTISOLO, Juan. (2011) **LA FUNCIÓN NOTARIAL**, en Revista de Derecho Notarial, Madrid – España.
24. VIDAL RAMÍREZ, Fernando. (2012) **EL ACTO JURÍDICO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**. Editorial Cultural Cuzco S.A. Editores, segunda edición, Lima-Perú.
25. ZAVALETA CARRUITERO, Wilvelder (2006). **CÓDIGO PROCESAL CIVIL. EN: PROCESO DE OTORGAMIENTO (LITISCONSORCIO)**, Editorial Rodhas, Lima-Perú T. I.

Referencias electrónicas:

26. CASANUEVA SÁNCHEZ, Isidoro C. (2013) **ANÁLISIS LEGAL Y JURISPRUDENCIAL EN EL ORDENAMIENTO CIVIL COMÚN ESPAÑOL DE LA CATEGORÍA JURÍDICA DE LA NULIDAD PARCIAL DEL TESTAMENTO**, extraída de la página web: <http://biblioteca.unex.es/tesis/8477237624.pdf>
27. DELGADO TOVAR, Walther Javier. (2007) **NULIDAD DE ACTOS JURÍDICOS DE DISPOSICIÓN Y GRAVAMEN DE BIENES EN EL PROCESO PENAL**, extraída de la página web: http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/1196/Delgado_tw.pdf?sequence=1
28. GARCÍA SALAZAR, Rosalba (2009). **LA EXISTENCIA DE LA SIMULACIÓN DE ACTOS JURÍDICOS CONCLUIDOS EN EL JUICIO ORDINARIO LABORAL Y LA APLICACIÓN DE LA NULIDAD CORRESPONDIENTE**. Información extraída de la página web. <https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/41879/GarciaSalazarRosalba.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
29. OROPEZA BAYONA, Henry Eduardo. (2017) **LOS ACTOS JURÍDICOS FRAUDULENTOS Y SU IMPLICANCIA EN LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS EN LA LEGISLACIÓN**

PERUANA, editada por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima – Perú.

30. PIÑERO CASTAÑÓN, Julio. (2004) **CONTRATO Y ACTO JURÍDICO EN EL DERECHO COMPARADO**, extraída de la página web: file:///C:/Users/pc/Downloads/Dialnet-ContratoYActoJuridicoEnElDerechoComparado-1104263%20(3).pdf
31. RIOJA BERMÚDEZ, Alexander (2014) **PROCESO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**, extraída de la página web: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/10/proceso-de-otorgamiento-de-escritura-publica/>
32. SIMEÓN HURTADO, Luis Carlos. (2017) **LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO EN LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN LA COMUNIDAD CAMPESINA DE CERRO DE PASCO**, extraída de la página web: http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/1935/T_MAEST.DERECH.CIVI.COMER_LUIS%20CARLOS%20SIME%C3%93N%20HURTADO.pdf?sequence=2
33. TAPIA, R. (2015) **HIPÓTESIS Y SUPUESTOS**, extraída de la página web: <http://es.calameo.com/read/004383957ee138c7667f8>.

ANEXOS

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA : EFICACIA DEL ACTO JURÍDICO EN EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE BIEN INMUEBLE A NIVEL NOTARIAL.

AUTOR : DUVAL PANDAL CAMPOS.

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN Y MUESTRA	INSTRUMENTO
Problema principal	Objetivo general	Hipótesis principal					
¿De qué manera la eficacia del acto jurídico, incide en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial?	Demostrar si la eficacia del acto jurídico, incide en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.	La eficacia del acto jurídico, incide significativamente en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.		x ₁ .- Nivel de consentimiento voluntario del acto jurídico. x ₂ .- Ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley. x ₃ .- Expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos. x ₄ .- Existencia del objeto materia del acto jurídico. x ₅ .- Existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador. x ₆ .- Grado de cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor.	Tipo: Explicativo Nivel: Aplicativo Método y Diseño: Ex post facto o retrospectivo	Población: A nivel del Colegio de Abogados de Lima. Muestra: 379 Abogados hábiles del CAL. Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico	Para el estudio se utilizó la encuesta.
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicos	Variable independiente X. Eficacia del Acto Jurídico.				
a. ¿De qué manera el consentimiento voluntario del acto jurídico, incide en la existencia de regulación normativa de los otorgantes? b. ¿En qué medida la ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, incide en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación?	a. Determinar si el consentimiento voluntario del acto jurídico, incide en la existencia de regulación normativa de los otorgantes. b. Establecer si la ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, incide en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación.	a. El consentimiento voluntario del acto jurídico, incide significativamente en la existencia de regulación normativa de los otorgantes. b. La ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley, incide significativamente en la eficacia de la escritura pública conforme la legislación.					

<p>c. ¿En qué medida la expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, incide en el acatamiento del acta de protocolización?</p> <p>d. ¿En qué medida la existencia del objeto materia del acto jurídico, incide en la seguridad de la celebración del acto entre las partes?</p> <p>e. ¿De qué manera la existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, incide en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública?</p> <p>f. ¿De qué manera el cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, incide en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública?</p>	<p>c. Establecer si la expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, incide en el acatamiento del acta de protocolización.</p> <p>d. Determinar si la existencia del objeto materia del acto jurídico, incide en la seguridad de la celebración del acto entre las partes.</p> <p>e. Establecer si la existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, incide en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública.</p> <p>f. Determinar si el cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, incide en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.</p>	<p>c. La expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos, incide significativamente en el acatamiento del acta de protocolización.</p> <p>d. La existencia del objeto materia del acto jurídico, incide significativamente en la seguridad de la celebración del acto entre las partes.</p> <p>e. La existencia de licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador, incide significativamente en la existencia de seguridad en la formalidad establecida en la escritura pública.</p> <p>f. El cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor, incide significativamente en la acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.</p>	<p>Variable Independiente Y. Otorgamiento de Escritura Pública.</p>	<p>y₁- Existencia de regulación normativa del acto jurídico.</p> <p>y₂- Grado de eficacia de la escritura conforme la legislación.</p> <p>y₃- Grado de acatamiento en el acta de protocolización.</p> <p>y₄- Existencia de seguridad en la celebración del acto entre las partes.</p> <p>y₅- Existencia de seguridad con la formalidad establecida en la escritura pública.</p> <p>y₆- Grado de acreditación del hecho con la ejecución de la escritura pública.</p>			
---	---	---	--	--	--	--	--

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la Encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: **"EFICACIA DEL ACTO JURÍDICO EN EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE BIEN INMUEBLE A NIVEL NOTARIAL"**, la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

1. ¿Existe consentimiento voluntario en el acto jurídico?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique _____ su _____ respuesta:

.....
.....
.....

2. ¿Es necesaria la ejecución del acto jurídico dentro de las formalidades establecidas en la ley?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique _____ su _____ respuesta:

.....
.....
.....

3. ¿Para Usted este acto constituye la expresión consciente de la voluntad de las partes estableciendo vínculos jurídicos?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique _____ su _____ respuesta:

.....
.....
.....

4. ¿En su opinión existe el objeto materia del acto jurídico?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....
.....
.....

5. ¿Existe licitud garantizando la capacidad jurídica al comprador?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....
.....
.....

6. ¿Aprecia Usted cumplimiento de la acción en beneficio del acreedor?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....
.....
.....

7. ¿Existe eficacia en el acto jurídico?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....
.....
.....

8. ¿Existe regulación normativa en el acto jurídico?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....
.....
.....

9. ¿Aprecia Usted eficacia en la escritura pública conforme a lo establecido en la legislación?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique _____ I _____ respuesta:

.....
.....
.....

10. ¿Existe acatamiento en el acta de protocolización?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique _____ SU _____ respuesta:

.....
.....
.....

11. ¿Aprecia seguridad con la celebración del acto entre las partes?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique _____ SU _____ respuesta:

.....
.....
.....

12. ¿Encuentra seguridad con la formalidad establecida en la escritura pública?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique _____ SU _____ respuesta:

.....
.....
.....

13. ¿Está acreditado el hecho con la ejecución de la escritura pública?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique _____ SU _____ respuesta:

.....

.....
.....

14. ¿Encuentra coherencia en el otorgamiento de la escritura pública?

- a) De acuerdo ()
- b) En desacuerdo ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....
.....
.....

ANEXO N° 3

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES:

1.1 APELLIDOS Y NOMBRES : **Hugo Luis Sedano Núñez**
 1.2 GRADO ACADÉMICO : **Doctor en Derecho**
 1.3 INSTITUCIÓN QUE LABORA : **SUNARP**
 1.4 TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN : **Eficacia del acto jurídico en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.**
 1.5 AUTOR DEL INSTRUMENTO : **Duval Pandal Campos.**
 1.6 MAESTRÍA :
 1.7 CRITERIO DE APLICABILIDAD :

a) De 01 a 09: (No válido, reformular) b) De 10 a 12: (No válido, modificar)
 b) De 12 a 15: (Válido, mejorar) d) De 15 a 18: Válido, precisar
 c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

II. ASPECTOS A EVALUAR:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS CUANTITATIVOS	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
		(01 - 09)	(10 - 12)	(12 - 15)	(15 - 18)	(18 - 20)
		01	02	03	04	05
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.					X
2. OBJETIVIDAD	Esta formulado con conductas observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe organización y lógica.					X
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los aspectos de estudio.					X
7. CONSISTENCIA	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.					X
8. COHERENCIA	Entre las variables, dimensiones y variables.					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías.					X
SUB TOTAL						
TOTAL						

VALORACIÓN CUANTITATIVA (total x 0.4) :
 VALORACIÓN CUALITATIVA :
 OPINIÓN DE APLICABILIDAD :

Lugar y fecha:



 Firma y Post Firma del experto
 DNI N° 20028541

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES:

1.1 APELLIDOS Y NOMBRES : **Giovanna Vásquez-Caicedo Pérez**
 1.2 GRADO ACADÉMICO : **Doctora en Derecho**
 1.3 INSTITUCIÓN QUE LABORA : **Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega**
 1.4 TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN : **Eficacia del acto jurídico en el otorgamiento de la escritura pública de bien inmueble a nivel notarial.**
Duval Pandal Campos.
 1.5 AUTOR DEL INSTRUMENTO :
 1.6 MAESTRÍA :
 1.7 CRITERIO DE APLICABILIDAD :

a) De 01 a 09: (No válido, reformular) b) De 10 a 12: (No válido, modificar)
 b) De 12 a 15: (Válido, mejorar) d) De 15 a 18: Válido, precisar
 c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

II. ASPECTOS A EVALUAR:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS CUANTITATIVOS	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
		(01 - 09)	(10 - 12)	(12 - 15)	(15 - 18)	(18 - 20)
		01	02	03	04	05
11. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.					X
12. OBJETIVIDAD	Esta formulado con conductas observables.					X
13. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					X
14. ORGANIZACIÓN	Existe organización y lógica.					X
15. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					X
16. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los aspectos de estudio.					X
17. CONSISTENCIA	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.					X
18. COHERENCIA	Entre las variables, dimensiones y variables.					X
19. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
20. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías.					X
SUB TOTAL						
TOTAL						

VALORACIÓN CUANTITATIVA (total x 0.4) :
 VALORACIÓN CUALITATIVA :
 OPINIÓN DE APLICABILIDAD :

Lugar y fecha:



.....
 Firma y Post Firma del experto
 DNI N° 20026141