



Universidad  
**Inca Garcilaso de la Vega**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**TESIS**

EL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA FRENTE  
A LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD ANTE UNA CONSTRUCTORA  
QUE SE ENCUENTRA INACTIVA Y HA FENECIDO SU ACTIVIDAD  
COMERCIAL, LIMA 2022

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**AUTOR**

GENKI HARUO HIRAOKA QUISPE

**ASESOR**

MAG. RENAN FRANKLIN GALINDO

**LIMA, PERÚ NOVIEMBRE DEL 2023**

# TESIS

## INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

23%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

%

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="http://intra.uigv.edu.pe">intra.uigv.edu.pe</a> Fuente de Internet	5%
2	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Fuente de Internet	2%
3	<a href="http://qdoc.tips">qdoc.tips</a> Fuente de Internet	1%
4	<a href="http://documentop.com">documentop.com</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="http://doku.pub">doku.pub</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="http://www.dspace.uce.edu.ec">www.dspace.uce.edu.ec</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="http://www.clubensayos.com">www.clubensayos.com</a> Fuente de Internet	1%
9	<a href="http://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%

## Dedicatoria

Dedico el presente trabajo a mi madre, esposa e hijos por ser mi motor y motivo y ayudarme a ser apasionado en el derecho civil como tal.

## Agradecimiento

Agradezco a Dios por todas las bendiciones que me da día a día, a mi madre por su ejemplo y capacidad de forjarme como un hombre de bien, a mi esposa por ser mi apoyo incondicional y a mis cuatro hijos por ser mi motor y motivo en cada cosa que hago en la vida. A mis docentes y asesor por las enseñanzas impartidas.

## ÍNDICE

Caratula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice.....	iv
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
Introducción.....	viii

### **Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación**

1.1. Marco teórico .....	10
1.2. Estudios antecedentes sobre el objeto de estudio .....	42
1.3. Marco Conceptual .....	45

### **Capítulo II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables**

2.1. Planteamiento del problema .....	50
2.1.1. Descripción de la Realidad Problemática .....	50
2.1.2. Accedentes Teóricos .....	51
2.1.2. Definición del problema .....	56
2.2. Finalidad y objetivos de la investigación .....	57
2.2.1. Finalidad .....	57
2.2.2. Objetivo General y objetivos específicos .....	58
2.2.3. Delimitación del estudio .....	59
2.2.4. Justificación e importancia del estudio .....	60
2.3. Hipótesis y variables .....	61
2.3.1. Supuestos Teóricos .....	61
2.3.2. Hipótesis Principal y Especificaciones .....	62

2.3.3. Variables e indicadores .....	62
<b>Capítulo III: Método, Técnica e instrumentos</b>	
3.1. Población y muestra .....	65
3.2. Enfoque y Diseño .....	66
3.3. Técnica e instrumentos de recolección de datos. ....	69
3.4. Ética de la investigación .....	69
3.5. Procesamiento de datos .....	70
<b>Capítulo IV: Presentación y Análisis de los resultados</b>	
4.1. Presentación de resultados .....	72
4.2. Contrastación de Hipótesis .....	82
4.3. Discusión de los resultados .....	84
<b>Conclusión y Recomendación</b>	
5.1. Conclusión .....	91
5.2. Recomendación .....	93
<b>REFERENCIAS</b> .....	94
<b>ANEXOS</b> .....	100

## Resumen

En el presente trabajo académico titulado el proceso de otorgamiento de escritura pública, un vía crucis para el propietario que adquirió su bien ante una constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial, se tuvo como objetivo general Determinar la medida en que influye la viabilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública frente a una constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial, ya que en la actualidad las personas poseen contratos de compraventa que no se encuentran con las formalidades requeridas para que su derecho como propietario pueda ser inscrito ante la superintendencia nacional de los registros públicos, es por ello que la relación con el proceso de otorgamiento de escritura pública se hace más que evidente a tal punto de ser considerado el medio más viable, siempre que se acuda al órgano jurisdiccional el cual puede reconocer el derecho de propiedad de los compradores que cumplieron con su obligación.

Palabras claves: Proceso, compra venta, demanda, notaria, escritura pública, comprador, vendedor.

## **Abstract**

In the present academic work entitled the process of granting a public deed, a via crucis for the owner who acquired his property from a construction company now extinct, the general objective was to determine the extent to which the viability of the process of granting deed influences against a construction company that is now extinct, since currently people have sales contracts that do not meet the required formalities so that their right can be registered with the national superintendence of public records, which is why the relationship With the process of granting a public deed, it becomes more than evident to the point of being considered the most viable means, provided that the jurisdictional body is used, which can recognize the property rights of the buyers who fulfilled their obligation.

Keywords: Process, sale, demand, notary, public deed, buyer, seller.



## Introducción

A lo Largo de la historia como país, el ser humano por naturaleza ha realizado una infinidad de actos jurídicos lo cuales son reconocidos y protegidos por el Estado, es así que ese poder que jueces y notarios asumen como tal pueden resolver diversas incertidumbres jurídicas y/o controversias que se susciten alrededor de temas como es el del otorgamiento de escritura pública; ya que, de no existir una solución a los problemas respecto a este tema o una posible salida a tales inconvenientes estaríamos frente a una situación de caos y descontrol que haría que las personas reclamen por sus derechos, es en este punto en que se plantea como problemática: ¿En qué medida el proceso de otorgamiento de escritura pública garantiza el derecho de propiedad del comprador ante la celebración del acto jurídico de compra venta frente a la constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial siendo que el acto jurídico se realizó con la constructora que se encontraba activa?, esta cuestión controvertida posee relevancia jurídica hoy en día, siendo un caso muy común para los compradores.

# **CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN**

## 1.1. Marco teórico

### DERECHO NOTARIAL

Según Carhuamaca Soto (2017)

Existen tres grandes enfoques estructurales del derecho notarial que ha trascendido en el tiempo: “El notariado latino, Sajón y Administrativo”. El sistema que actualmente se desarrolla en el país es el derecho romano germánico se desarrolló con el código napoleónico, denominado “Notariado Latino” (p.5)

Según Guzmán (2017)

Sostiene que cuando nos referimos al notario público latino, debemos definirlo como aquel profesional del derecho que desarrolla una importante labor pública, la cual consiste en recibir, analizar o interpretar y dar la estructura legal a las manifestaciones de voluntades de las personas que hacia él se apersonan, debiendo para ello poder redactar los innumerables instrumentos que le brinden autenticidad y seguridad jurídica. (p. 40)

Según Di Castelnuovo (2015)

Manifiesta que el sistema notarial latino se configura de las siguientes apreciaciones:

a) Las funciones: entre todas las funciones que el Notario posee, tiene como la más preponderante la de dar la formalidad de la voluntad de las partes representadas en actos jurídicos, de carácter legal y justo, así mismo, ejerce sus actividades como un funcionario público que da fe, teniendo la investidura para ello.

b) Objetivo, alcance y finalidad: El notario tiene como finalidad el de colaborar en el asesoramiento y la imparcialidad de la documentación de carácter jurídico, a fin que el acto pueda ser validado por nuestro ordenamiento jurídico, su objeto se centra en seguir los lineamientos normativos, para poder dar fe, los documentos y llevar a la inscripción todos los actos jurídicos realizados, no contraviniendo ni la moral, buenas costumbres o la misma norma, este al tener el poder de la fe pública, hace la vez de un funcionario y es reconocido por el Estado.

c) La competencia: el notario latino, posee competencia, en diversos criterios siendo el más preponderante el de respecto a la materia y también el del territorio, sin embargo, no se puede dejar de lado que los documentos actos, o acciones que estos validen, poseen solvencia jurídica en todo el territorio nacional o país, teniendo sus límites, en las fronteras de dicho país.

Según Vera Mechán (2019):

Señala que existen principios importantes en la función notarial a tener en cuenta los cuales son los siguientes:

- **El principio rogatorio:** En este principio son las partes intervinientes del acto jurídico las cuales se apersonan ante un notario con la finalidad de pedir, o solicitar se le conceda o reconozca un derecho, y este ha realizarlo, gracias a las funciones que posee, y con las formalidades establecidas (p. 45)
- **El principio preventivo:** Es uno de los fines que posee el notario en el ejercicio de sus funciones, ya que busca prevenir actos contrarios a las normas, o que las partes se vean perjudicadas por las actuaciones notariales, debiendo existir en todos estos actos sentidos de formalidad, respeto a la norma y la seguridad jurídica. (p. 45)
- **El principio de legalidad:** El desarrollo de las actividades que posee el notario, va a ser siempre amparado en la norma, en las leyes y en el ordenamiento jurídico, no debiendo actuar de forma contraria a estas, ya que los actos que de fe o que se realizasen serian simplemente nulos.
- **El principio de imparcialidad:** Este principio busca que el notario no pueda parcializarse en ningún lado de las partes que intervienen en el acto jurídico, debiendo ser un intermediador, para la realización del acto voluntario que las

partes deseen crear o que se diera fe, ya que se busca el fiel respecto a las voluntades de los intervinientes y en lo posible el registro de estas.

- **El principio de inmediación:** Este principio busca la intermediación constante entre las partes y el notario, ya que no se puede dar fe de la declaración de voluntad de una persona a la cual el notario no ve.

Ahora bien, se debe tener en cuenta que el notario no puede delegar funciones propias a otras personas o trabajadores, ya que el notario realiza sus acciones o actividades de forma individual y autónoma debiendo ceñirse a sus funciones las cuales están designadas por su colegio de Notarios y leyes del notariado.

La función notarial se caracteriza por la imparcialidad que debe existir en el ejercicio de la función Notarial, va ligado con la condición de certeza y legalidad de los instrumentos públicos que protocoliza.

La función notarial es única y exclusivamente responsabilidad del Notario Público.

Se debe tener en cuenta que en nuestro país el notario actúa y realiza sus funciones de forma personal, autónoma e imparcial.

Ahora bien, el notario es quien da la formalidad debida a los documentos, contratos o actos jurídicos realizados por las partes, realizando lo actos protocolares y extra protocolares, así mismo la actuación del notario debe ser imparcial y las partes que intervienen no deben actuar contrario a las normas como lo señala el artículo 27 y 99 de la ley, así mismo, el notario no emite resoluciones, simplemente protocoliza y formaliza los actos para su inscripción o reconocimiento antes instituciones públicas o privadas

### **Prohibiciones del notario**

Según el artículo 17 del decreto Legislativo 10, el Notario posee ciertas prohibiciones las cuales limitan la función, acciones y poderes que posee un notario frente a los actos jurídicos y las acciones que las partes desean formalizar, en ellas no puede participar el notario como parte, ni mucho menos los familiares, ya que se podrían ver beneficiados de forma injusta afectando la seguridad jurídica.

El notario no puede relacionarse con la actividad pública o estatal, es decir no puede contratar con ellos, ni ver flagelada o corrompida sus funciones, ya que sus actividades deben ser independientes y no deben mezclarse sus intereses.

Así mismo, los familiares del notario tampoco pueden realizar gestiones similares en donde se aprecie la relación o influencia o actividad notarial respecto a las actividades particulares que los beneficien

## **FE PUBLICA**

Según Guzmán (2017)

Respecto a la fe pública, la esencia, facultades o atribuciones propias del notario, la cual es concedida por el Estado, con la finalidad de poder brindar seguridad jurídica a toda la sociedad, a fin que los actos que se inscriban ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

### **clases de fe pública:**

Entre las más resaltantes encontramos a las siguientes:

- Fe pública Notarial: el notario da fe de los actos y acuerdos que se celebran ante su presencia, formalizando así, la voluntad de las Partes intervinientes, y por ende se redactan los instrumentos necesarios que generen autenticidad y credibilidad frente a la sociedad, este tipo de fe pública, posee mayor preponderancia en una sociedad en donde los actos jurídicos son cada vez más numerosos.



- Fe publica administrativa: Esta se les atribuye a los trabajadores funcionarios de la administración pública y así se pueda expedir copias certificadas de documentos, escritos, resoluciones expedientes y demás.
- Fe publica registral: La norma permite al registrador, a poder emitir documentos o copias certificadas de los documentos que se encuentren en las partidas originales digitalizadas, así como los títulos archivados siendo esto concordante con el artículo II del Título preliminar del reglamento general de los registros públicos, ya que la publicidad que se genere gracias a la fe pública generaría un conocimiento efectivo de información importante.

El tráfico jurídico de bienes y servicios. La intervención notarial

En el Perú, como en otros países, dentro una economía de mercado, las personas celebran diferentes actos jurídicos, como son actos de compra venta de bienes y de servicios, destinados a un fin económico y de utilidad. En el caso de la compra venta de bienes registrables; es decir de aquellos bienes que para otórgale publicidad se inscriben en los Registros Públicos, por su incidencia y recurrencia, contamos con la intervención de un notario público. Es por ello, que de acuerdo con el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en el Perú existen plazas notariales, cuyo número se establece en función de los habitantes y de la distribución provincial. Para tal efecto, el artículo 5° del Decreto Legislativo N° 1049, establece los siguientes criterios:

a. *Una provincia que cuente con al menos cincuenta mil habitantes deberá contar con no menos de dos Notarios.*

b. Por cada cincuenta mil habitantes adicionales, se debe contar con un Notario adicional.

c. Las plazas son determinadas por un consejo del notariado.

Por un lado, el notario público brinda legalidad a los actos jurídicos de compra venta, mientras que los Registros Públicos brindan publicidad registral y seguridad jurídica.

Según lo señalado en la Ley del notariado en el Artículo 2 expresa que:

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

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.”

Se debe tener en cuenta que las personas muchas veces requieren tener la seguridad y legalidad de los actos que realizan y que se les proporcionen los instrumentos de garantía para ellos, es aquí donde la función del notario es evidente, más aun cuando se realizan todo tipo de contrato, en la compraventa las cuales poseen valores considerables y que deben tener las formalidades respectivas para que no decaigan en nulas o anulables.

Cáceres y Guevara (2020), precisan que existen un sin número de actos jurídicos de compraventa todos los días que se formalizan a través de la intervención notarial. Sin embargo la seguridad en la búsqueda de información tan solo se ve reflejada en los registros públicos, situación que podría ser perjudicial para el propietario que no conoce el estado actual de su predio y que cuando accede a la publicidad registral figura su predio como vendido, es aquí en donde la función notarial cumple un importante rol, ya que se estaría utilizado tal poder para materializar actos ilícitos que podrían llevar a los tráficos de terrenos o de propiedades, dejando en desamparo al propietario peruano. (Cáceres y Guera, 2020, p. 125)

En los actos jurídicos siempre son los compradores y vendedores quienes acuden a una notaría a darle formalidad al acto de compraventa que se está realizando, elevándose a escritura pública para su debida inscripción antes los registros públicos de Lima. Siendo ello de mutuo acuerdo como idóneo, la problemática nace cuando una

de las partes no decide cumplir con parte de sus obligaciones (la formalización de la Escritura Pública de compra venta) a pesar de la existencia de un contrato de compra venta. Este contrato, a pesar de no estar formalizado en Escritura Pública, ya es válido, como lo señala el artículo 1529 del código civil: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”.

Este tipo de contratos muchas veces se realiza con una obligación respecto al pago de forma mensual o paulatina, que merecer una continuidad del contrato hasta el pago total haciendo que la otra parte pueda torcer su voluntad o busque la forma de hacer imposible el cumplimiento del comprador, a fin de poder sacar provecho de la propiedad que está vendiendo, causando un peligro en este tipo de actos siendo el más perjudicado el comprador.

Ahora bien, en caso el vendedor actúe con buena fe, que intente cumplir con su obligación siendo diligente en la espera del cumplimiento del pago total por parte del comprador, una vez realizado el último pago, ambos acudirían ante el notario público para elevar a escritura pública el contrato de compraventa y así se pueda inscribir ante registros públicos, y al fin el comprador pueda tener su derecho inscrito y tener la certeza que su propiedad estará segura desde un ámbito registral, en caso el comprador, empero, en caso el comprador simplemente deje de existir, es decir la empresa constructora, entre en liquidación o en bancarrota, la vía notarial ya no será la

más idónea, siendo únicamente el proceso judicial la una salida para poder reclamar el derecho de propiedad.

### 1.1.2. Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos

El proceso no contencioso en sede notarial, se encuentra regulado por la Ley N° 26662 «Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos», así como los que han sido incluidos en la Ley N° 27333 vinculados a la regularización de edificaciones, la Ley N° 29227 referida al divorcio notarial y la Ley N° 29560 que regula el reconocimiento de las uniones de hecho y la convocatoria a junta obligatoria anual, así como la convocatoria a junta general de las personas jurídicas regidas por la Ley de Sociedades., donde señala lo siguiente:

#### Artículo 1.- Los asuntos no contenciosos. -

Las partes dentro de una solicitud pueden de forma conjunta o de forma separada acudir al poder judicial o al notario para realizar trámites según corresponda los cuales son los siguientes:

Conforme a lo indicado, se pueden tramitar en sede notarial los siguientes asuntos no contenciosos:

1. Sucesiones intestadas (antes llamada Declaratoria de Herederos)

2. Rectificaciones de partidas pudiendo ser las de nacimiento, defunción, matrimonio.
3. Apertura de testamentos cerrados
4. Adopción de personas capaces, siendo estos los menores de edad.
5. Inventario de bienes
6. Constitución del patrimonio familiar
7. Prescripción adquisitiva de dominio
8. Formación de títulos supletorios
9. Rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas
10. Divorcios
11. Reconocimiento de Uniones de Hecho
12. Convocatoria a junta obligatoria anual y a junta general

Ahora bien, en el artículo 2, el cual señala respecto a la competencia y al proceso judicial, que en estos casos el juez competente es el de paz letrado, sujetándose, claro está a las normas del código procesal civil.

En el artículo 3, respecto a la Actuación Notarial, señala que respecto al artículo 1 esta se encuentra sujeta a las normas que establece la ley y de forma supletoria nuestro código procesal civil.

Cuando nos referimos al notario, no podemos dejar de pensar que es un profesional del derecho el cual, da fe de los actos jurídicos que las partes celebran, ya

que muchas veces estos manifiestan su voluntad, y es esta voluntad, la que debe ser plasmada en un documento formal protocolizado y que tenga la validez debida para su inscripción.

Su función también corresponde la comprobación de hechos y **la tramitación de asuntos no contenciosos** previstos en la ley de la materia.”

Es evidente que los asuntos no contenciosos son también competencia de los notarios, teniendo entre los más comunes las sucesiones intestadas, las uniones de hecho, las rectificaciones de partidas, los testamentos y demás, que hacen posible la realización de un trámite más rápido y con la misma eficacia que un proceso judicial.

Según Loureiro y Ranzetti (2001) como indican en las “Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro de título”:

#### - SEGURIDAD JURÍDICA

Reúne un conjunto de actuaciones que busca la función jurídica de dar fe, y a la vez resguardar los actos en aplicación del derecho, para que no exista algún sentido de desconfianza e inseguridad, ya que el sentido de justicia que se posee muchas veces va de la mano con el correcto acto jurídico que se establezca, es por ello que la seguridad jurídica presupone certeza". (p. 177).

## - FUNCIÓN NOTARIAL Y SEGURIDAD JURÍDICA

El notario latino, posee una crucial importancia en una sociedad en donde muchas veces la informalidad se abarrota en los diversos actos jurídicos, mayor aún en el tema de compraventa de bienes muebles o inmuebles, ya que la falta de ella, traería consigo inseguridad jurídica que afecten los derechos reales como tal de todos los ciudadanos.

El notario asesora e informa a las partes de las acciones a realizarse, para que los actos dispuestos sean los más idóneos, ayudando a la redacción de documentos y certificación notarial, todo ello sujeto a lo establecido en las normas, garantizando así no solo la formalidad y publicidad, sino también la seguridad jurídica que tanto ansían las partes. (p. 178).

## - LA PUBLICIDAD REGISTRAL y LA SEGURIDAD JURÍDICA

Cuando nos referimos a la publicidad registral lo teóricos y doctrinarios distinguen tres aspectos importantes a tener en cuenta, siendo la primera la esencia, la segunda la materia y tercero los fines:



Respecto a la esencia, se puede afirmar que es el aspecto cognoscitivo, respecto a uno de los objetos de la publicidad registral que busca evitar la informalidad y la irregularidad, y se centra más en la garantía como tal.

La cognoscibilidad posee carácter general, oponiéndose a todos, a fin que el derecho reconocido no pueda ser compartido o extraído del sujeto principal, a esto se le puede llamar también la publicidad formal, debiendo tener en cuenta que la información registral es desde un punto inicial tan importante como el acto notarial.

Respecto a la Materia, esta depende de los sistemas registrales que la conforman, ya que cada acto o negocio jurídico que se celebre está relacionado, con toda la sociedad, es por ello que los documentos realizados deben ser los más idóneos, y con las formalidades establecidas.

Respecto a los fines, la doctrina persiste y señala que los primordiales la publicidad registral en la protección del tráfico jurídico, ya que no se puede hablar de un adecuado registro o adecuado sistema notarial si es que no se alcanza la seguridad jurídica deseada.

Según indica COSOLA (Buenos Aires, 2017)

## **El notario**

El notario o también conocido como escribano es aquella persona la cual es un profesional en el derecho que posee funciones designadas por el Estado, y las normas con la finalidad de poder dar fe y legalidad a todos los documentos que las personas intenten crear o celebrar (Diccionario del habla de los argentinos, 2008).

Según indica MILANO (URUGAY, 2012)

### **La calificación notarial.**

Ahora bien, el notario es sin duda alguna uno de los operadores del sistema jurídico con mayor preponderancia después de los jueces ya que a través de la calificación de los documentos permite la formalidad debida y tener efectos jurídicos en una sociedad determinada.

El notario latino muchas veces busca la protección de los derecho reales a través de la formalidad y la publicidad en su registro, teniendo bajo sus conceptos la ética, la moral y la equidad, es así que la función notarial está ligada a la labor de asesoramiento y de la creación del documento, para que las partes puedan realizar actos que represente su voluntad y así tener la certeza y la seguridad jurídica que no se flagele sus derechos como tal, así mismo se busca que las acciones que se realicen sean en menor tiempo y a un menor costo, es por ello que los proceso no contencioso

son la mejor opción si de ahorrar, ya que acudir al órgano jurisdiccional, muchas veces es más tedioso o burocrático, es por ello que el notario cumple un papel importante en la sociedad actual ya que no solo da fe de los actos jurídicos, sino también permite el reconocimiento y modificación de derechos que ayuden a la población como tal, haciendo más fácil la vida y la forma en que nos desarrollamos. (p. 254)

Ponce (2018) expresa que existe una eficacia administrativa-jurídica en la duración de los tramites no contenciosos en sede notarial, el cual facilita los requerimientos y solicitudes de las personas que desean se le reconozca un derecho y así evitar acudir al órgano jurisdiccional para que se pueda obtener una sentencia la cual tendría los mismos efectos que un acta notarial.

Diaz (2021), señala que los procesos no contenciosos necesariamente estarán sujetos a un proceso notarial, sino que pueden iniciar ante una competencia notarial y terminar siendo solicitada ante un juzgado de paz letrado, ya que muchas veces cuando exista dudas o controversias en una solicitud, la única vía idónea para que se reconozcas un derecho es a través del ámbito judicial.

Pretel (2021), menciona que, respecto a las propiedades, una forma de obtener la propiedad sin intervención de los propietarios, vendedores o anteriores dueños del bien inmueble, es a través del trámite de prescripción notarial, este procedimiento está amparado por la ley 27157 – “Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad exclusiva y de Propiedad común”

### 1.1.3. Sistema Registral Peruano

El sistema registral peruano en nuestro país ha tenido una evolución constante, ya sea desde las primeras inscripciones en manuscritos, pasando luego por las inscripciones en fichas, que a través de las máquinas de escribir brindaban un mejor aspecto, resumen de la información, para poder llegar a las partidas registrales las cuales, poseen una codificación exacta y se encuentran sistematizadas, la ley que regula el ámbito registral es la ley N° 26366, la cual crea el sistema nacional de registros público como actualmente lo conocemos, y que muchas veces nos hace la vida más sencilla al momento de buscar información de alguna persona jurídica propiedad, o poderes.

Los registros públicos es aquella institución jurídica que depende del poder ejecutivo y realiza la inscripción y da publicidad de todos los actos correspondientes al derecho de propiedad, ya sean respecto a los derechos reales, sobre bienes muebles o inmuebles, así mismo en su sistema registral se incorporan las personas jurídicas y los actos que se puedan inscribir, ya que la ley N° 26366, que regula el ámbito registral en nuestro país regula todo lo referente a los actos de inscripción.

Para Leyva (2019) precisa que existe una falta de uniformidad en la calificación de los títulos de inscripción de predios ante los registros públicos que en los últimos años se ha visto acrecentado y que perjudica la seguridad jurídica de cientos de miles de peruanos mas aun por lo señalado en el artículo 33 del Reglamento General de los registros públicos.

Las funciones de los registros públicos es la de planificar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el sistema nacional, así mismo tiene el objetivo de modernizar el sistema registral a través de tecnología avanzada en materia de archivo e información registral, tal como lo señala el artículo 10 de la ley 26366.

Los registros públicos, califican las solicitudes realizadas por los administrados y por las notarías, así como de cualquier institución pública o privada, que desee realizar un acto de inscripción ante la SUNARP, los calificadores de registros públicos recepcionan los títulos y califican en el plazo de 7 a 10 días hábiles, dando una respuesta de Inscripción, observación o tacha del título, siendo esto fundamentado en la esquila respectiva; en caso fuera una observación se le dará un plazo prudencial para poder subsanar, y constará en dicha esquila, una vez subsanada la observación, el registrados simplemente registrar el título y le otorgará un numero de partida registral.

Ahora bien, es preciso señalar que tanto los bienes muebles o inmuebles pueden ser inscrito en los registros públicos, y quienes figurarían como titulares de tal

inscripción son los propietarios, es aquí en donde el derecho de propiedad se ejerce frente a todos.

Albarracín (2019), señala que la defensa constitucional del derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario es muy recurrente en la actualidad, más aun que nuestro código civil, protege al tercero adquirente en desmedro del verdadero propietario, intentando aplicar lo que respecta a la fe pública registral, ya que se presupone que lo que consta en los registros públicos es cierto, y nadie podría oponerse a él, generándose un conflicto contante, y en donde la vía idónea para su resolución es la vía judicial.

En nuestra sociedad como conocemos existen situaciones en las cuales el ser humano busca hacer valer su derecho utilizando las vías idóneas para lograrlo, pues nadie está exento a ser un ser humano sin control estatal, sino todo lo contrario, nos encontramos supeditados por el Estado y las normas que estas rigen.

Según Torres (2020), en su tesis para adquirir el grado académico de Abogado, señala que cuando nos encontramos ante una transferencia de la propiedad de un bien inmueble el cual se encuentra enmarcado en nuestra legislación peruana como tal, esta última busca garantizar que se realice el cumplimiento a que las partes se han comprometido, brindando la seguridad jurídica pertinente y así no se genere inseguridad jurídica, pues lo único que se requiere en una sociedad es que las

personas tengan la certeza que serán propietarios de los bienes inmuebles que van a adquirir por un acto jurídico pre establecido como es el contrato de compra venta.

Según Aliaga (2012), la adquisición de un bien inmueble muchas veces trae consigo situaciones jurídicas adversas en la protección del derecho es por esa razón que cada vez que las personas adquieren un bien inmueble se debe realizar a través de escritura pública, para que luego sea inscrito ante la superintendencia nacional de los registros públicos, de lo contrario un tercero podría adquirir tu propiedad, sin más desmedro que el costo de los documentos, es aquí en donde el Estado protege la acción rápida y debida del propietario y castiga a quien no cuida de lo suyo, a tal punto de perderlo, gracias a la usucapión; cada propietario es responsable de sus bienes, ya sean muebles o inmuebles, y los actos jurídicos hacen que puedan ser trasladados de un propietario a otro es por ello que no podemos dejar de lado la protección registral ni mucho menos descuidarnos sobre manera si de bienes se trata.

Entonces, los tramites que muchas veces se puede suscitar en los actos de compra venta, son burocraticos y exige mayor costo, ya que se debe pagar la alcabala, e impuestos relacionados, que imposibilitan el normal tracto de transferencia, a fin que se pueda inscribir ante la superintendencia nacional de los registros públicos.

Según lo señalado Edquen (2020), en su tesis para obtener el grado de abogado, menciona que la problemática resaltante en toda sociedad la cual origina inseguridad

jurídica que promueve las normas o la jurisprudencia al tratar de convertir a nuestro sistema judicial como constitutivo, cuando en realidad debería centrarse en un sistema declarativo estando plasmado en la publicidad registral en cada acto celebrado cuando se transfiere una propiedad mueble o inmueble, sin embargo en el sistema actual existe plazos que muchas veces se debe respetar y poseen carácter perentorio es decir su uso se encuentra limitado al tiempo, sin embargo el registro de la compra venta de bienes muebles o inmuebles ante la superintendencia nacional de registros públicos no posee un plazo perentorio, es decir, las personas que realizan o celebran un contrato pueden esperar todo el tiempo que deseen, ya sean, días meses o años, para que recién se pueda realizar el otorgamiento de escritura pública, ya que el sistema jurídico actual no obligan un tiempo límite para ello, por lo contrario deja al libre albedrio de las partes que se realice o no el otorgamiento de escritura pública y así se pueda inscribir la propiedad del bien inmueble, siendo este hecho un poco caótico y genera incertidumbre jurídica pues las personas no poseen la seguridad que sus bienes serán inscritos o no ante SUNARP.

Este investigador señala algo muy cierto al precisar que hoy en día, no tenemos un tiempo límite para realizar el otorgamiento de escritura pública es decir no nos exigen que en un plazo determinado se debe concluir con la compraventa en los registros públicos para su respectiva inscripción y publicidad, siendo esto muy perjudicial para el que adquiere el bien, ya que su derecho como comprador y nuevo propietario no se verá reflejado ante la superintendencia nacional de registros públicos.



El contrato de compraventa desde la acepción más simple la podemos ver como aquel documento en la cuales las partes manifiestan la voluntad de enajenar el derecho de propiedad de los bienes ya sean muebles o inmuebles, existiendo en dicho acto dos o mas partes que de forma indistinta se pueden denominar compradora o vendedora.

En un contrato de compra venta se tiene que hacer alusión a un acuerdo el cual es bilateral, oneroso, consensual o formal el cual se celebra entre dos o más personas con la finalidad de poder satisfacer las necesidades que puedan darse en esta relación se generan obligaciones las cuales deben cumplirse, ya sea la obligación de dar, así mismo, exige que exista una contraprestación de por medio, en la compra venta se despliega los efectos a realizarse tanto entre el comprador como el vendedor, ya que uno debe entregar el bien, mientras que el otro debe recibir el dinero o prestación entregado.

Es aquí en donde los contratos, las partes buscan realizar un acuerdo o negociación que facilite la manifestación de voluntades y coordinación de las partes para llegar a una concertación y así cumplir con las obligaciones celebradas que siempre interviene el dinero y bienes, ya sean muebles o inmuebles.

Se debe tener en cuenta que las partes que intervienen en una compra venta son el comprador y el vendedor y cada uno tiene una obligación distinta. El primero a pagar en dinero el bien a adquirir mientras que el segundo a entregar el bien que le fue

comprado, estas obligaciones se ven proyectadas en un pacto contractual, en un documento físico y que demuestra el trato y la manifestación de voluntad, pues el contenido contractual se debe cumplir a cabalidad.

Ahora bien, en un contrato de compra venta las partes pueden concertar cláusulas y situaciones, condiciones o modos de como adquirir y pagar, es aquí en donde muchas veces el contrato se encuentra supeditado al pago en partes y puede hacer posible que la obligación final se vea torcida o demorada hasta el pago total, y el otorgamiento de escritura pública este supeditada a ese pago, pasando meses y hasta años para el pago final.

Todo contrato de compraventa debe poseer las siguientes características:

- Consensual: esta característica se centra en la aceptación y voluntad deseada que las partes contratantes poseen respecto a los acuerdos plasmados.
- Bilateral: esta característica resalta la obligación recíproca que las partes poseen entre sí a fin de poder cumplirlas a cabalidad.
- Oneroso: Esta característica busca que exista una prestación y una contraprestación, siendo la primera apreciable en dinero o que se posea el valor patrimonial correspondiente.

- Traslato de dominio: el contrato posee como una de sus funciones principales la de transmitir el dominio que posee la propiedad del bien mueble o inmueble, siendo indispensable la entrega de la cosa para ello.
- Objeto: respecto a esta característica el objeto del contrato puede ser determinado a través de un bien mueble o inmueble, ya sea de derechos reales o de derecho de crédito.

Se debe tener en cuenta que cuando las personas deseen comprar o vender algún bien ya sea mueble o inmueble deben tener las siguientes consideraciones o requisitos:

- Tengan la capacidad y poder suficiente para poder obrar por ellos mismos o por terceros.
- Los menores que se encuentren emancipados y posean el poder para realizar o celebrar contratos pueden hacerlo siempre y cuando la norma lo permita
- No se pueden comprar los bienes de una persona tutelada, ya que su disposición debe ser autorizada por un juez.

- Los albaceas, u apoyos y salvaguardias no pueden comprara los bienes de las personas a su cargo.
- Los empleados públicos no pueden comprar ningún tipo de bien que se encuentre bajo su poder como autoridad, ni mucho menos disponer de los bienes que le pertenecen al Estado.

De acuerdo al Código Civil Peruano en el Artículo 923 los poderes sobre una propiedad son:

- El uso: Teniendo en cuenta que este derecho busca el uso de los bienes que son de propiedad de una persona, con la finalidad de cumplir la utilidad del mismo bien sin problemas ni limitaciones, debiendo tener en cuenta que se puede usar una casa, un automóvil, las cuales son útiles y poseen funciones específicas.
- Goce o disfrute: Este poder busca que el propietario pueda beneficiarse del bien que posee haciendo suyo los frutos o dinero que se produzcan por él, es decir, busca que todo beneficio que se genere por el alquiler, producción o utilización de los bienes, estas ganancias de carácter patrimonial vayan dirigidos al propietario, ya que su condición como tal le hace beneficiario de estos ingresos económicos.

- Disposición: El propietario puede disponer de su bien en el momento y lugar que crea conveniente, no pudiendo limitarse, ya que no posee más limitación que de la que a la ley pueda señalar, esta disposición puede ser de carácter oneroso, es decir a través de una compra venta, en donde a través del bien recibe una contraprestación en dinero, o también puede ser gratuito, a través de una donación en donde no recibe nada a cambio.
- Reivindicación: Este poder como tal es imprescriptible, es decir el propietario puede reclamar su propiedad a través del tiempo por más años que hayan pasado, así como lo señala el artículo 927 del código civil, sin embargo, existe una excepción, es que esta acción de recuperar lo tuyo, como propietario no se puede oponer contra quien adquirió el bien por prescripción.

Las personas jurídicas son adjudicadas por el Estado que ejerciesen un poder según el marco de la Ley; basándose en los principios legales, en la equidad y justicia.

Una persona jurídica puede estar constituida por una empresa o una sociedad, o asociación, la cual desempeña funciones o actuaciones que intenta desarrollarse en un espacio y tiempo establecido

Un edicto es aquel documento en el cual se realiza la publicación de una información específica con la finalidad de poder llamar o requerir a una persona en específica, o un conjunto de personas, es por ello que en caso se desconozca el paradero de las personas intervinientes entonces, el edicto es la figura más aceptada e idónea para tales situaciones, debiendo en un proceso judicial ser requerida.

Ahora bien, las notificaciones que se realizan por el periódico son únicamente válidas, cuando el juez ordena su realización, en caso no sea ordenado, simplemente es un acto voluntario de la parte que no posee una finalidad en sí misma, situación que tendría que tener mayor cuidado para evitar confusiones y dilaciones en el proceso.

Mejorada (2013) enfatiza que la posesión como derecho es la consecuencia que se desea lograr alcanzar de la posesión como hecho de un bien ya sea mueble o inmueble, es por ello que la posesión es la apariencia de la propiedad frente a todas las personas que puedan estar alrededor, ahora bien como una propietario puede hacer ver su propiedad si para ello debe acudir al registro y siempre pregonar del mismo, pues la doctrina ha señalado que la posesión es la exteriorización de la propiedad como tal haciendo posible que esta se desarrolle en el tiempo como un medio probatorio contundente para los procesos que se deseen realizar. (p.251)

En el artículo 70 de la constitución política del Perú, señala que el derecho de propiedad que poseen todos los peruanos es inviolable, es decir el Estado garantiza su

ejercicio como tal y la armonía que debe verse, sin que se vea afectado el interés de los demás, se debe tener en cuenta que, nadie puede ser apartada de su propiedad, sino existiera una causa justificada que busque el beneficio de todos los demás, o se trate de una cuestión de seguridad pública o nacional, debiendo claro está, el Estado indemnizar por el perjuicio causado al propietario.

Por otro lado, Windscheid, Bernardo, *Diritto delle Pandette*, definen el patrimonio como “Las obligaciones que una persona constituye, junto con sus derechos patrimoniales, una unidad jurídicamente relevante. Esta unidad también se llama patrimonio.” (1925, p. 119).

Cuando nos referimos al patrimonio, no se puede dejar de pensar en el cumulo de elementos materiales e inmateriales que conforman, ya sea el derecho y la riqueza en conjunto, es por ello que en el patrimonio no solo encontramos a los bienes muebles o inmuebles, o quizás un derecho o cuenta bancaria, sino encontramos un cumulo de elementos que se entrelazan entre sí.

Ahora bien, el legislador ha tratado de enumerar y precisar los bienes inmuebles, según el artículo 295 del código civil peruano, señala que los bienes inmuebles son:

- 1.- El suelo, así como el sub suelo y también el sobre suelo

- 2.- También son considerados el mar, los ríos, así como los lagos, las corrientes de agua, los manantiales y similares.
- 3.- Las canteras, las minas y los depósitos de hidrocarburos.
- 4.- Las embarcaciones y las naves
- 5.- Los muelles y también los diques
- 6.- Se encuentra derogado.
- 7.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares
- 8.- Las concesiones para explorar los servicios públicos
- 9.- Se encuentra derogado
- 10.- Los derechos que puedan ser inscritos y se encuentren sobre bienes inmuebles
- 11.- los demás bienes que la ley exprese que posean tal calidad, como lo señala el artículo 885 del código civil.

El código civil en su artículo 886, define las clases de bienes muebles como:

1. Los diversos vehículos terrestres de cualquier clase
2. Las fuerzas naturales que se encuentran bajo aprobación
3. Las diversas construcciones en terreno ajeno, las cuales son realizadas con un fin temporal.
4. Los diversos materiales de construcción o los cuales se encuentren procedentes de una demolición y que no estén unidos al suelo.



- 5.- Los diversos títulos valores que tengan diversas clases donde conste la adquisición de créditos o de derechos personales.
6. Los diversos derechos patrimoniales de autor, así como los derechos de patentes, también nombres comerciales y derechos de propiedad intelectual.
7. Las pensiones o rentas recibidas que sean de cualquier clase.
8. Las acciones que posean cada socio, así como sus participaciones todas estas que formen parte de una sociedad o asociaciones.
9. Los demás bienes que puedan ser trasladados de un lugar a otro.
10. Los demás bienes que no estén comprendidos en el artículo 885 del código civil.

El proceso de otorgamiento de escritura pública, es aquel proceso donde el objeto del procedimiento es la transformación de un documento legal preexistente de un documento privado en un documento público, es decir, formalizarlo mediante un acto público o escritura pública.

Asimismo, el código civil, en su artículo 1412 señala que si en caso la ley lo establezca o por convenio debe otorgarse por escritura pública siempre que se exige esa formalidad requerida bajo sanción de nulidad, estas se pueden ver recíprocamente para llenar la formalidad solicitada.

La pretensión, para el otorgamiento de escritura pública se realiza ante un proceso no contencioso en vía. notarial, salvo que el título tenga la calidad de ejecutivo, en dicho caso se sigue el procedimiento correspondiente.

Al momento de realizarse la escritura pública por parte del notario, este formaliza el acto jurídico previo, y lleva todo lo realizado a la inscripción respectiva, ante la superintendencia nacional de los registros públicos, situación que se ve a diario en nuestra sociedad como la conocemos, ya que llegar a los registros públicos es alcanzar la seguridad jurídica esperada.

En nuestro código civil, la propiedad o el derecho de propiedad, muchas veces se transmite con la sola celebración del contrato o con la intención de enajenar es decir aparece la figura subjetiva del consentimiento, situación que se ve arraigada en nuestro código civil y que ha traído consigo un sin fin de situaciones o conflictos que exigen acudir al órgano jurisdiccional para ser resueltos.

En el artículo 947 del código civil señala que la transferencia de una propiedad mueble determinada se realiza a través de la entrega del mismo es decir a través de la tradición, a su acreedor de forma directa, así mismo en el artículo 948, expresa que las persona que de buena fe y como propietario aceptara o recibiese de otro la posesión de un bien o cosa mueble, esta adquiriría el dominio aunque el que entrego el bien mueble no sea el propietario legitimo o carezca las facultades para realizarlo.

Es por esa razón que, según nuestro código civil, expresa en su artículo 949, como la obligación de enajenar un bien hace al acreedor propietario, existiendo claro está en dicha actuación expresa voluntad de las partes así como la contraprestación pertinente, no pudiendo simplemente presumirse, sino debe probarse tal celebración a través de un documento.

## **1.2. Estudios antecedentes sobre el objeto de estudio**

Para Salazar (2019), en su tesis titulada Prescriptibilidad o imprescriptibilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública en un contrato de compraventa de bien inmueble, señala que el otorgamiento de escritura pública busca la obtención de una formalidad y mayor seguridad para las personas que adquieren bienes inmuebles en nuestro país, teniendo como fin de dicho acto la inscripción ante los Registros Públicos y se pueda así, tener la publicidad registral deseada y por ende la seguridad que no existirá alguien que atente contra la propiedad de un adquiriente, se debe tener en cuenta que el otorgamiento de escritura pública es un acto prescribirle como lo señala el artículo 2001 de nuestro código civil, no siendo eterno, y más aún cuando el vendedor se niega o simplemente desaparece, dejando su obligación en un limbo, siendo el único

perjudicado el comprador, que mientras más deja pasar el tiempo más apeliagra su derecho a registrar su bien.

Zevallos (2018), en su tesis titulada Vulneración del Derecho de Propiedad de bienes inmuebles en el proceso Judicial de Otorgamiento de escritura pública como consecuencia de un fraude procesal, señala que existe en nuestra sociedad una variedad de hechos y situaciones que afectan a los compradores, que adquieren sus propiedades pagando a cuotas mensuales, ya que en estos casos en particular, se hace muy difícil concretar el otorgamiento de escritura pública una vez cancelado el pago de la compra venta, pues el vendedor, simplemente se niega a realizar la firma o fallece, o también la empresa constructora que ha vendido el bien deja de existir como persona jurídica, siendo estas situaciones perjudiciales para quien intenta adquirir su derecho de propiedad una vez cumplida su obligación en el pago.

Según lo señalado Edquen (2020), en su tesis para obtener el grado de abogado, menciona que la problemática resaltante en toda sociedad la cual origina inseguridad jurídica que promueve las normas o la jurisprudencia al tratar de convertir a nuestro sistema judicial como constitutivo, cuando en realidad debería centrarse en un sistema declarativo estando plasmado en la publicidad registral en cada acto celebrado cuando se transfiere una propiedad mueble o inmueble, sin embargo en el sistema actual existe plazos que muchas veces se debe respetar y poseen carácter perentorio es decir su uso se encuentra limitado al tiempo, sin embargo el registro de la compra venta de

bienes muebles o inmuebles ante la superintendencia nacional de registros públicos no posee un plazo perentorio, es decir, las personas que realizan o celebran un contrato pueden esperar todo el tiempo que deseen, ya sean, días meses o años, para que recién se pueda realizar el otorgamiento de escritura pública, ya que el sistema jurídico actual no obligan un tiempo límite para ello, por lo contrario deja al libre albedrío de las partes que se realice o no el otorgamiento de escritura pública y así se pueda inscribir la propiedad del bien inmueble, siendo este hecho un poco caótico y genera incertidumbre jurídica pues las personas no poseen la seguridad que sus bienes serán inscritos o no ante SUNARP.

Como señala el autor es muy cierto lo indicado, pues hoy en día, no tenemos un tiempo límite para realizar el otorgamiento de escritura pública es decir no nos exigen que en un plazo determinado se debe concluir con la compraventa en los registros públicos para su respectiva inscripción y publicidad, siendo esto muy perjudicial para el que adquiere el bien, ya que su derecho como comprador y nuevo propietario no se verá reflejado ante la superintendencia nacional de registros públicos.

Huamantica (2018), en su tesis titulada, La seguridad jurídica y la derogación tacita del sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el ordenamiento civil peruano, para obtener el grado de abogado, señala que nuestra normativa peruana tiene arraigada consigo que el solo consentimiento hace propietarios a las partes que celebran un contrato de compra venta, transmitiendo así la propiedad de manera

absoluta, no siendo aparente la contradicción con la inscripción de dicho derecho en nuestro sistema registral, sin embargo en la realidad se exigen una serie de formalidades y requisitos que imposibilita el registro de esta transferencia de derechos de propiedad más aun cuando existe una concurrencia de acreedores, siendo esta una situación que causa perjuicio a quien adquirió válidamente el bien desde un primer momento.

Corimanya (2017), en su tesis titulada la Inscripción registral como herramienta que otorga posibilidad erga omnes a la adquisición derivada de la propiedad inmueble inscrita, señala como el derecho de propiedad no se ve realmente seguro si es que no existe un indicio o registro de ello, generando así la seguridad jurídica deseada, cuando al fin se encuentre inscrito en los registros públicos.

Para Vescovi (1984), señala que el proceso es el conjunto conformado de actos los cuales se encuentran dirigidos a una resolución del conflicto, es por ello que se podría ver en definitiva que es un instrumento para cumplir con el objetivo estatal el cual es de administrar justicia y generar la paz social. (p.74)

### 1.3. Marco Conceptual

El marco conceptual del siguiente trabajo de investigación está conformado por los siguientes términos jurídicos:

- Propiedad. – Es el derecho real por excelencia, es el cumulo de poderes de usar, disfrutar dispones y reivindicar un bien, el cual se posee señorío y autoridad (Martínez, 2019)
- Acto jurídico. – Es la manifestación exteriorizada de la voluntad de las personas a fin de poder crear relaciones que poseen relevancia jurídica teniendo en su contenido requisitos a cumplir. (Zarate, 2018)
- Proceso No contencioso. – Proceso en el cual no existe contienda, conflicto, ni controversia, y que, a través de una solicitud o pedido ante la autoridad competente, se busca el reconocimiento de derechos. (Calderón, 2017)
- Seguridad jurídica. – Es el compromiso que tiene el Estado para con todos los ciudadanos con sujeción al principio de legalidad (Ramírez, 2018)
- Escritura pública. – Es aquel documento que brinda seguridad jurídica a las partes intervinientes de los actos o negocio jurídicos celebrados, y que acuden ante una notaría o juez para que se les pueda ser concedido. (Martínez, 2014)

- Negocio jurídico. – Es la declaración o acuerdo que dos o más personas realizan en donde manifiestan sus voluntades a fin de ejercer su derecho de disposición o adquisición y demás a fines. (Martínez, 2016)
- Notario. - Es el profesional en el derecho, el cual se encuentra al servicio público, para poder dar fe y darles las formalidades respectivas a los actos jurídicos celebrados por las personas ya sean naturales o jurídicas. (Zarate, 2018)
- Proceso. - Es el conjunto de actos que se realizan con la finalidad de obtener un resultado el cual se estará dando. (Rodríguez, 2019)
- Justicia. – Es la condición de equidad control y paz social de una persona o sociedad en general puede adquirir a fin de sentirse bien como individuo. (Fernández, 2004)
- Contrato. - Es el acuerdo que dos o más personas naturales o jurídicas realizan a fin de poder satisfacer sus necesidades, amparando su celebración en las normas civiles videntes y en las buenas costumbres. (Zarate, 2018)
- Minuta. - Es un documento que se puede representar como una solicitud que posee en su contenido, requerimientos al notario a fin que se formalice lo peticionado por las partes. (Fernández, 2017)



- Comprador. – Es la persona natural o jurídica que realiza una prestación a fin de adquirir un bien mueble o inmueble a otra persona que enajena su bien entregándolo a fin de percibir la prestación. (Rodríguez, 2015)
- Vendedor. - Es la persona natural o jurídica, que ofrece su bien mueble o inmueble a cambio de una prestación dineraria. (Márquez, 2019)
- Registros públicos. - Es la institución que brinda publicidad de todos los actos jurídicos celebrados las personas naturales o jurídicas a nivel nacional. (Rodríguez, 2015)
- Bien inmueble. – Son los bienes que poseen un valor económico reconocidos por el Estado y no poseen el carácter de movilidad, es decir son estáticos en un único lugar. (Fernández, 2004)

## **CAPÍTULO II: EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES**

## 2.1. Planteamiento del problema

### 2.1.1. Descripción de la Realidad Problemática

En nuestro país existe un sin fin de problemas o conflictos que se suscitan a diario, ya sea en la compra de bienes muebles con defectos, o en los defectos propios de los bienes, sin embargo, en el mundo inmobiliario, muchas veces estos problemas quedan insignificantes cuando es el derecho a la propiedad lo que se encuentra en juego.

Cada persona que adquiere un bien inmueble a través de un contrato de compraventa, posee total necesidad a que su derecho como propietario sea inscrito de forma debida ante la superintendencia nacional de los registros públicos, y el vendedor tiene la obligación de cumplir con tal deber, pues de lo contrario no existiría la formalidad debida y el acuerdo quedaría incumplido, demostrando así la mala fe de una de las partes en perjuicio del otro, sin embargo se puede suscitar un problema el cual es materia de investigación, cuando la empresa inmobiliaria vendedora, se extinga, y simplemente deje en desamparo a la compradora que mes tras mes estuvo pagando a una cuenta en específico su cuota de compra, es en estos casos en donde la vía mas idónea para solucionar este conflicto es la vía jurisdiccional, y esta, a su vez, brindar todos las facilidades para que el proceso de otorgamiento de escritura pública se pueda dar sin demora, bajo la premisa que la empresa demandada ya no exista y que muchas veces es los propietarios de esta no respondan de forma solidaria.

### 2.1.2. Antecedentes Teóricos

Es preponderante analizar las investigaciones y punto de vistas de diversos autores los cuales afianzaron los objetivos plasmados teniendo como antecedentes los siguientes:

#### **Antecedentes Nacionales**

Para Torres (2020), señala que para que exista una seguridad jurídica en nuestro país respecto al derecho real de propiedad, debe exigir unos adecuados registros de las transferencias de propiedad como tal, dejando de lado la informalidad y centrándonos es un pensamiento más recatado, para evitar conflictos y daños a futuros en lo que con tanto esfuerzo hemos logrados y es el derecho de propiedad.

Es importante abordar el tema de la seguridad jurídica y más cuando es el Estado el responsable de la protección.

Según Aliaga (2012), en su tesis para obtener el título de Abogado, expresa una problemática constante el momento de adquirir bienes inmuebles, y es la seguridad jurídica con la que se realizan, pues si bien nuestro código civil permite de forma consensual el traslado de dominio, muchas veces esto ha traído problemas a quien

actúa de buena fe, pues no se percata de los daños futuros que podría suscitarle, como la no inscripción ante los registros públicos respecto al derecho de propiedad que posee, es aquí en donde el legislador debe realizar un cambio inmediato para alcanzar mejoras en nuestro sistema jurídico, y así el derecho real de propiedad se pueda ver protegido a cabalidad, y evitar en último momento que las personas o partes compradoras, así como vendedoras, acudan a un órgano judicial para hacer valer su derecho y reclamar lo que realmente les pertenece.

En nuestro sistema legal actual, existe diversos actos o trámites a realizar para poder lograr que una propiedad se inscriba ante los registros públicos, situación burocrática que muchas veces no se llega a cumplir porque falta algún requisito, que es innecesario pero que debe cumplirse, debiendo esto cambiar, para que las personas puedan de forma rápida y segura poder inscribir sus propiedades.

Según lo señalado Edquen (2020), en su tesis para obtener el grado de abogado, menciona que la problemática resaltante en toda sociedad la cual origina inseguridad jurídica que promueve las normas o la jurisprudencia al tratar de convertir a nuestro sistema judicial como constitutivo, cuando en realidad debería centrarse en un sistema declarativo estando plasmado en la publicidad registral en cada acto celebrado cuando se transfiere una propiedad mueble o inmueble, sin embargo en el sistema actual existe plazos que muchas veces se debe respetar y poseen carácter perentorio es decir su uso se encuentra limitado al tiempo, sin embargo el registro de la compra venta de

bienes muebles o inmuebles ante la superintendencia nacional de registros públicos no posee un plazo perentorio, es decir, las personas que realizan o celebran un contrato pueden esperar todo el tiempo que deseen, ya sean, días meses o años, para que recién se pueda realizar el otorgamiento de escritura pública, ya que el sistema jurídico actual no obligan un tiempo límite para ello, por lo contrario deja al libre albedrío de las partes que se realice o no el otorgamiento de escritura pública y así se pueda inscribir la propiedad del bien inmueble, siendo este hecho un poco caótico y genera incertidumbre jurídica pues las personas no poseen la seguridad que sus bienes serán inscritos o no ante SUNARP.

Como señala el autor es muy cierto lo indicado, pues hoy en día, no tenemos un tiempo límite para realizar el otorgamiento de escritura pública es decir no nos exigen que en un plazo determinado se debe concluir con la compraventa en los registros públicos para su respectiva inscripción y publicidad, siendo esto muy perjudicial para el que adquiere el bien, ya que su derecho como comprador y nuevo propietario no se verá reflejado ante la superintendencia nacional de registros públicos.

Huamantica (2018), en su tesis titulada, La seguridad jurídica y la derogación tacita del sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el ordenamiento civil peruano, para obtener el grado de abogado, señala que nuestra normativa peruana tiene arraigada consigo que el solo consentimiento hace propietarios a las partes que celebran un contrato de compra venta, transmitiendo así la propiedad de manera

absoluta, no siendo aparente la contradicción con la inscripción de dicho derecho en nuestro sistema registral, sin embargo en la realidad se exigen una serie de formalidades y requisitos que imposibilita el registro de esta transferencia de derechos de propiedad más aun cuando existe una concurrencia de acreedores, siendo esta una situación que causa perjuicio a quien adquirió válidamente el bien desde un primer momento.

Corimanya (2017), en su tesis titulada la Inscripción registral como herramienta que otorga posibilidad erga omnes a la adquisición derivada de la propiedad inmueble inscrita, señala como el derecho de propiedad no se ve realmente seguro si es que no existe un indicio o registro de ello, generando así la seguridad jurídica deseada, cuando al fin se encuentre inscrito en los registros públicos.

Para Vescovi (1984), señala que el proceso es el conjunto conformado de actos los cuales se encuentran dirigidos a una resolución del conflicto, es por ello que se podría ver en definitiva que es un instrumento para cumplir con el objetivo estatal el cual es de administrar justicia y generar la paz social. (p.74)

El autor extranjero Davila (2018), en su tesis titulada, derecho a la seguridad y a la realidad jurídica en la emisión de certificados de gravámenes de bienes inmuebles en el Distrito metropolitano de Quito, expresa que su objetivo es el de dar a conocer los errores en la emisión de los certificados de gravámenes los mismo que alteran en gran

medida el derecho a la seguridad una la realidad jurídica de un bien, afectando directamente los derechos reales de propiedad y personales, es así que en la presente investigación se toma desde una perspectiva crítica el contenido histórico hasta la actualidad, sobre los problemas prácticos que se han suscitados en el registro de propiedad, teniendo como conclusión que la única forma de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad es que el gobierno implante un mejor control y regulación en la emisión de los certificados de gravámenes.

Bolívar (2016), en su tesis titulada, Prescripción extraordinaria adquisitiva de Dominio, por escritura pública de promesa de compraventa, en el distrito metropolitano de Quito, primer semestre, año 2000, precisa que la prescripción adquisitiva de dominio es uno de los modos de adquirir la propiedad, siendo esta figura jurídica muy utilizada en la sociedad ecuatoriana, teniendo en cuenta que se debe cumplir con los requisitos que estipula la ley, más aun cuando quien posee el bien en algún momento adquirió por compraventa el bien, debiendo este derecho consolidarse como de propiedad, ya que el comprador tiene la posesión, y también debería tener la propiedad.

Lucero (2014), en su tesis titulada contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la legislación mercantil ecuatoriana, aduce que la figura jurídica del contrato de compra venta en el ordenamiento jurídico muchas veces posee en su contenido un problema surgido por la falta de efectividad del contrato, ya que existen posibles estafas como sufren los cientos de ecuatorianos que celebraron contratos con inmobiliarias y que luego de un tiempo por la quiebra de



estas empresas se quedaron sin los bienes adquiridos y sin su dinero pagado, es por ello que la tesis se centra en dar una posible solución a este tipo de inconvenientes que son muy recurrentes, dándole una mayor protección a los contratos de compraventa y mayor control a este tipo de empresas inmobiliarias.

Para Gonzales (2019), en su tesis titulada Revisión de la situación actual del patrimonio material inmueble: casos de la región metropolitana de Chile, tuvo como objetivo principal el de contribuir al desarrollo de políticas culturales públicas y de estrategias privadas que incluyan un concepto integral de protección, conservación y gestión de patrimonio, a fin de poder resguardar la seguridad jurídica de los bienes que pertenecen a la propiedad pública y privada.

### 2.1.2. Definición del problema

En el presente trabajo de investigación se tuvo como consideración diversas problemáticas que ayudaran a afianzar los objetivos planteados y generar un sustento fiable para futuras investigaciones, es por ello que se plantean los siguientes problemas de investigación:

Problema general:

¿En qué medida el proceso de otorgamiento de escritura pública garantiza el derecho de propiedad del comprador ante la celebración del acto jurídico de compra venta frente a la constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial?.

Problema específico 1:

¿Cuáles son los criterios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de la escritura Pública vía notarial frente a las constructoras que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial?.

Problema específico 2:

¿Cuáles son los documentos sustentatorios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública vía notarial frente a una constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial?.

## 2.2. Finalidad y objetivos de la investigación

### 2.2.1. Finalidad

La finalidad es la de brindar información acerca de mecanismos de otorgamientos de escrituras públicas frente a una problemática constante que se vive día a día en nuestro país, ya que los actos jurídicos que se realizan, respecto a las compraventa, ya sea de

bienes muebles o inmuebles, muchas veces se ve obstaculizada por el trámite del mismo, ya que se pide una serie de requisitos que hace más lento la inscripción, ya sea tener el HRP, o quizás el pago total de arbitrios o impuesto predial, así como la alcabala, actos que deberían realizarse de forma rápida y sin demora, pero que muchas veces las instituciones públicas demoran en actuar, pues en la actualidad con ello, el notario público estará válidamente en condiciones de otorgar la escritura pública al propietario para inscribir su derecho de propiedad ante los registros públicos. De no reunir todos los requisitos planteados en la presente investigación el propietario tiene expedito su derecho para recurrir a la vía judicial.

### 2.2.2. Objetivo General y objetivos específicos

Se plantearon los siguientes objetivos en el trabajo de investigación:

Objetivo general:

Establecer los requisitos de otorgamiento de escritura pública en un proceso no contencioso en sede notarial en los casos de compra venta para garantizar el derecho de propiedad del comprador ante la celebración del acto jurídico de compra venta frente a constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial.

Objetivo específico 1:

Determinar si la minuta de compraventa reúne las características de un acto jurídico señalados en el Art 140, 141 y 141-A, del Código Civil peruano.

Objetivo específico 2:

¿Cuáles son los documentos sustentatorios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública vía notarial frente a una constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial?.

### 2.2.3. Delimitación del estudio

El presente trabajo de investigación tiene como delimitación central a las notarías de Lima Norte, ya que al ser un distrito populoso, en donde existe una cantidad considerable de bienes muebles o inmuebles, los actos jurídicos que se celebran son considerables, ya sea de forma notarial o informal, pues se debe tener en cuenta que para su validez, las exigencias que nuestro código civil expone son muchas veces mínimas, es por ello que en estas notarías, se siguen en parámetros y criterios muchas veces diferenciados, pero no distintos, ya que tratan de mantener una unidad para que no exista una inseguridad jurídica, sin embargo, muchas veces los contratos de compraventa, se quedan a medio camino, pues una de las partes a pesar de cumplir con su obligación, la otra parte, simplemente se desentiende o deja de existir, situación que se debe tener en cuenta, para que las notarías puedan tener una solución o plan

de apoyo, y no solo dejar todo esto al poder judicial que demora meses o hasta años en resolver un conflicto de intereses.

#### 2.2.4. Justificación e importancia del estudio

##### Justificación Teórica

Se ha acumulado información relevante de diversos autores y tesis que ayudan a afianzar la presente investigación, ya que se deja al descubierto que los procesos de otorgamiento de escritura pública de empresas ya extintas es un proceso tedioso y muchas veces extenuantes, que impiden la inscripción e la propiedad ante la superintendencia nacional de los registros públicos.

##### Justificación Práctica

El presente trabajo se justifica, ya que el impacto que puede tener en el conocimiento brindado ayudaría a la sociedad a entender de mejor manera como un proceso de otorgamiento de escritura pública puede perjudicar al propietario, y se intenta de buscar soluciones que ayuden a este cúmulo de personas que se encuentran en la misma situación, es por ello que el aporte que se realiza es beneficiosa para todos los interesados en la materia del derecho civil.

Justificación metodológica.

El presente trabajo posee los requisitos metodológicos exigidos por la casa de estudio, así como por las normas apa, haciendo posible que su estructura se encuentre afianzada en seguridad y así brindar un trabajo de calidad e información adecuada a los investigadores.

La importancia de la presente investigación radica en que se está demostrando que en la actualidad existe un problema latente que muchas personas posee con sus bienes inmuebles, ya que, a pesar de haber pagado la totalidad del costo del predio, las inmobiliarias a las que se les ha comprado dichos bienes ya dejaron de existir, y no hay alguien que responda, iniciando muchas veces procesos tediosos y largos de otorgamiento de escritura publica o de prescripción adquisitiva de dominio.

## 2.3. Hipótesis y variables

### 2.3.1. Supuestos Teóricos

En el proceso de otorgamiento de escritura pública los actores de este tipo de procesos buscan culminar con la publicidad de la propiedad del bien inmueble adquirido, este acto es tan necesario como crucial para que la seguridad jurídica del comprador se haga presente pues de no suscitarse, simplemente las partes estarían afectando su derecho a contratar y a ser propietarios, siendo el más afectado ante esta situación el

comprador del bien inmueble y no el vendedor, que simplemente se encuentra supeditado a firmar ante notaria el registro del predio ante la SUNARP.

### 2.3.2. Hipótesis Principal y Especificaciones

Hipótesis principal:

El otorgamiento de la Escritura Pública en sede notarial garantizará eficazmente el derecho de propiedad del comprador ante la celebración del acto jurídico de compra venta frente a la constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial.

Hipótesis específica 1:

Para el otorgamiento de la Escritura Pública en sede notarial la minuta de compra venta garantiza la transferencia de la propiedad a favor del comprador frente a la constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial.

Hipótesis específica 2:

Los documentos anexos al contrato que sustenten la viabilidad del proceso de otorgamiento de escrituras públicas en vía notarial son fundamentalmente primordiales para garantizar el derecho de propietario del comprador.

### 2.3.3. Variables e indicadores

#### **Variable 1: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA**

Variable Independiente: Vía Notarial.

#### **Variable 2: CONSTRUCTORA INACTIVA Y HA FENECIDO SU ACTIVIDAD COMERCIAL**

Variable Independiente: Privada.



## **CAPÍTULO III: MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS**

### 3.1. Población y muestra

#### Población

La población es un conjunto finito de personas que comparten algo en común, y se encuentra dispersa en el espacio y tiempo, pudiendo hablar de dos tipos de población, la población finita y la población infinita.

La población finita, se encuentra delimitada por características y rasgos similares entre sí, en un espacio determinado y delimitado, siendo cuantificable.

La población infinita, no se encuentra delimitada o es cuantificable de forma exacta, pero si se sabe su ubicación en el espacio y tiempo, es aquí el ejemplo del grano de arena en una playa, o las estrellas en el firmamento.

Según Arias (2012), señala que la población es aquel conjunto determinado o finito, o quizás infinito, de elementos con diversas características comunes las cuales servirán para nuestra investigación determinada y que ayuda a una mejor comprensión en la misma. (p.81).

La población del presente trabajo de investigación estuvo conformada por todos los trabajadores que conforman las notarías de Lima Norte.

## Muestra

Cada sección o parte seleccionada de un grupo de objetos, sujetos o animales, podemos determinar que es una muestra, entonces la acepción básica de decir que es la parte de un subconjunto es la más idónea, ya que de esta se puede escoger información relevante y situaciones que ayuden a entender a un todo, es decir a un conjunto total.

Para Palella y Martins (2008, p.93) la muestra es “(...) una parte o el subconjunto de la población dentro de la cual deben poseer características reproducen de la manera más exacta posible”

La muestra estuvo conformada por 30 trabajadores de notarías de Lima Norte.

### 3.2. Enfoque y Diseño

En el mundo de la investigación existe enfoques que trazan una línea o parametrizan la estructura de la investigación, es por ello que tenemos a tres tipos de enfoques, la primera es el enfoque cuantitativo, el cual posee o desarrolla datos estadísticos, a través de muestras cuantificables las cuales pueden ser en gran o

pequeña medida, pero que arrojan datos numéricos que intentan explicar un resultado, en segundo lugar tenemos al enfoque cualitativo, este tipo de enfoque versa temas de percepciones de la realidad como se aprecia, es por ello que no existe un tema cuantificable o estadístico, sino es más de opinión o puntos de vistas, y por último tenemos al enfoque mixto el cual, mezcla ambos enfoques a fin de tener una investigación con aspectos subjetivos y objetivos de la investigación.

Para realizar una investigación es indispensable definir que diseño de investigación que se utilizó; por ello Rodríguez, et, al. (2004) Señalan que: “El diseño constituye el plan de la investigación en el que se definen la estructura, las estrategias, los procedimientos y los sistemas de control que se utilizaran para desarrollar la investigación y dar respuesta a los interrogantes planteados” (p.102)

Según Hernández, et, al. (2010) menciona que:

El diseño de investigación es un instrumento de dirección “guía” con un conjunto de pautas, bajo las cuales se realiza una investigación. En mérito de ello el término diseño de investigación se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea. (p. 17)

De acuerdo a las bases teóricas presentadas, podemos precisar que, el presente trabajo de investigación es de diseño no experimental de tipo transversal

Según Zorrilla y Torres (1993) la investigación:

Es un proceso sistemático y honesto, que busca la verdad contenida en un problema (o situación problemática), debidamente delimitado, el cual amerita ser entendido o corregido a la luz de la correcta interpretación de información relevante, con el fin de contribuir al progreso y bienestar de la humanidad. (p.29)

Por consiguiente; Ander Egg (1992) enfatiza que la investigación es:

Un procedimiento reflexivo, sistemático, controlado y crítico que tiene por finalidad descubrir o interpretar los hechos y fenómenos, relaciones y leyes de un determinado ámbito de la realidad. Una búsqueda de hechos, un camino para conocer la realidad, un procedimiento para conocer verdades parciales o, mejor, para descubrir no falsedades parciales. (p.57)

Igualmente, Fernández y Díaz (2002) describen “la investigación cuantitativa trata de determinar la fuerza de asociación o correlación entre variables, la generalización y

objetivación de los resultados a través de una muestra para hacer inferencia a una población de la cual toda muestra procede.”

El trabajo de investigación fue de tipo básica, enfoque cuantitativo, no experimental ya que no se han manipulado variables, además la recolección de datos, manejo e interpretación de estos es de tipo transversal, ya que se realiza por una sola vez.

### 3.3. Técnica e instrumentos de recolección de datos.

Se utilizó la acumulación de información de diversos autores que tuvieron relevancia en temas de derecho civil y procesal civil, así mismo el cuestionario, para poder recolectar información relevante de 30 encuestados y así se pudo dar respuestas certeras a las problemáticas planteadas.

### 3.4. Ética de la investigación

La presente investigación posee todos los parámetros e indicaciones solicitadas por la universidad, así mismo se expresa que se han seguido las normas éticas establecidas para que la información brindada sea veraz y se tenga una fuente

confiable de investigación, siendo el presente autor el propietario de este humilde trabajo, que se espera, sirva para nuestra sociedad.

### 3.5. Procesamiento de datos

En el presente trabajo de investigación, una vez recolectada la información de nuestros encuestados, se acopiaron en una base Excel la cual, permitió representar en gráficos, la información expresada, teniendo ideas y conclusiones claras.

## **CAPITULO IV. PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**



#### 4.1. Presentación de resultados

En el presente capítulo se muestran los resultados obtenidos por preguntas, que se realizaron a través de la aplicación de una encuesta a 30 trabajadores de las notarías de Lima Norte.

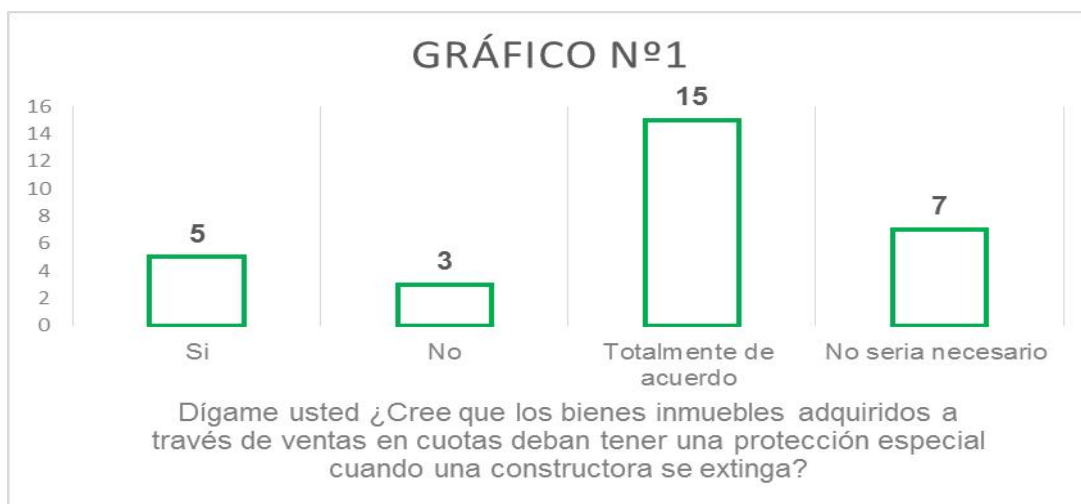
**TABLA N°1**

Dígame usted ¿Cree que los bienes inmuebles adquiridos a través de ventas en cuotas deban tener una protección especial cuando una constructora se extinga?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	5	16,7	16,7
	No	3	10	10
	Totalmente de acuerdo	15	50	50
	No sería necesario	7	23,3	23,3
	Total	30	100	100

Interpretación:

El 50% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, mencionan que están totalmente de acuerdo, sobre los bienes inmuebles adquiridos a través de ventas en cuotas deban tener una protección especial cuando una constructora se extinga; por otro lado, el 23.3% opinan que no sería necesario; además el 16.7% afirman que sí y el 10% opinan que no.



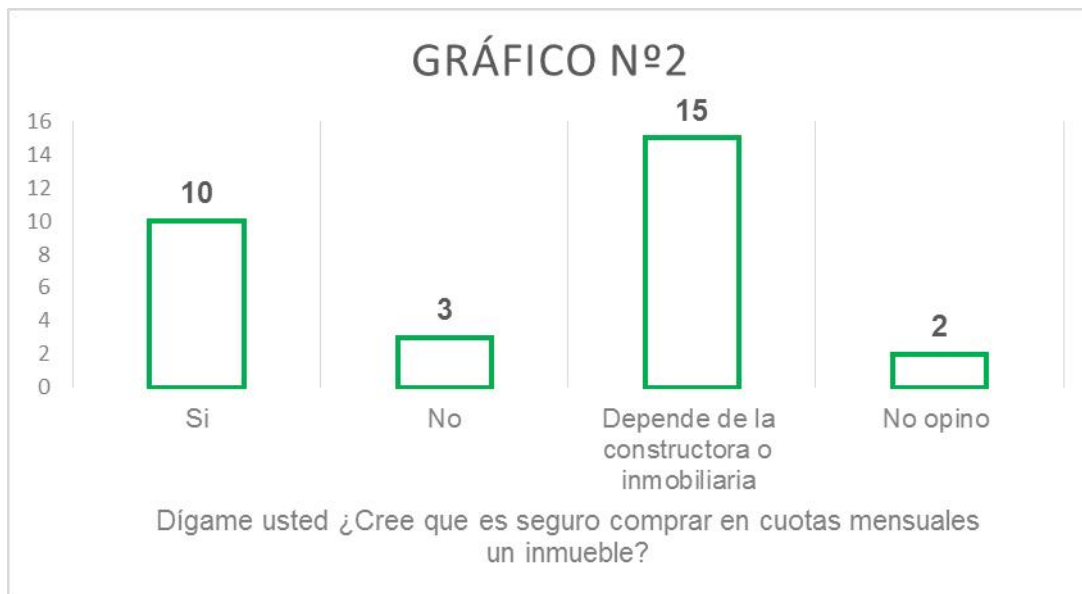
## TABLA N°2

Dígame usted ¿Cree que es seguro comprar en cuotas mensuales un inmueble?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	10	33,3	33,3
	No	3	10	10
	Depende de la constructora o inmobiliaria	15	50	50
	No opino	2	6,7	6,7
	Total	30	100	100

Interpretación:

El 50% de los trabajadores de las notarías de Lima Norte, mencionan que depende de la constructora o inmobiliaria, es seguro comprar en cuotas mensuales un inmueble; el 33.3% afirman que sí; mientras que el 10% mencionan que no y el 6.7% declaro no opino.



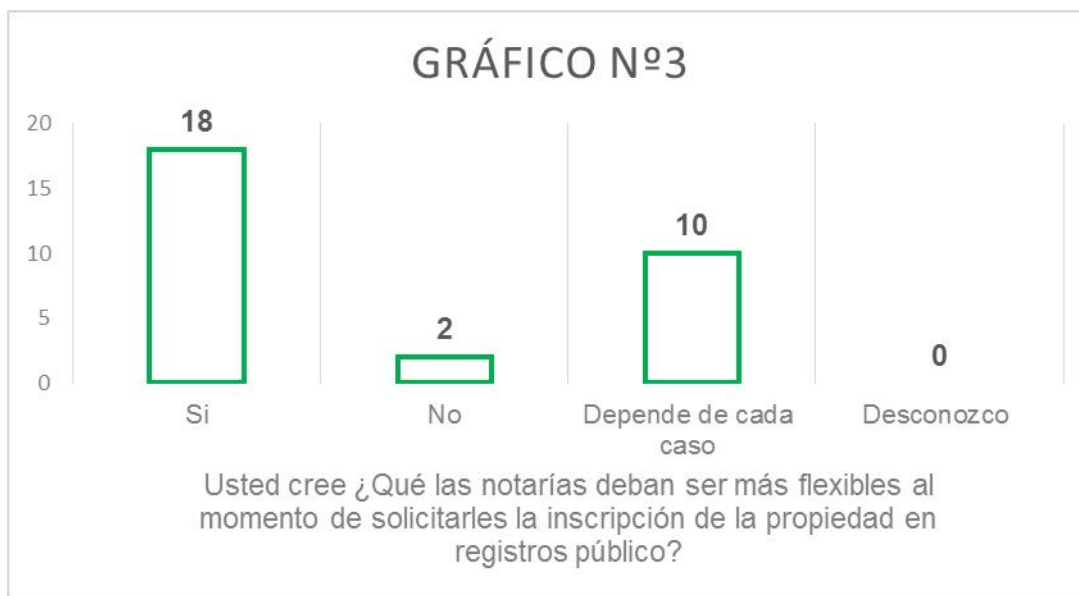
### TABLA N°3

Usted cree ¿Qué las notarías deban ser más flexibles al momento de solicitarles la inscripción de la propiedad en registros público?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	18	60	60
	No	2	6,7	6,7
	Depende de cada caso	10	33,3	33,3
	Desconozco	0	0	0
	Total	30	100	100

Interpretación:

De los 30 trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, el 60% afirman que sí, creen que las notarías deban ser más flexibles al momento de solicitarles la inscripción de la propiedad en registros públicos; el 33.3% mencionan que depende de cada caso; y el 6.7% opinan que no.



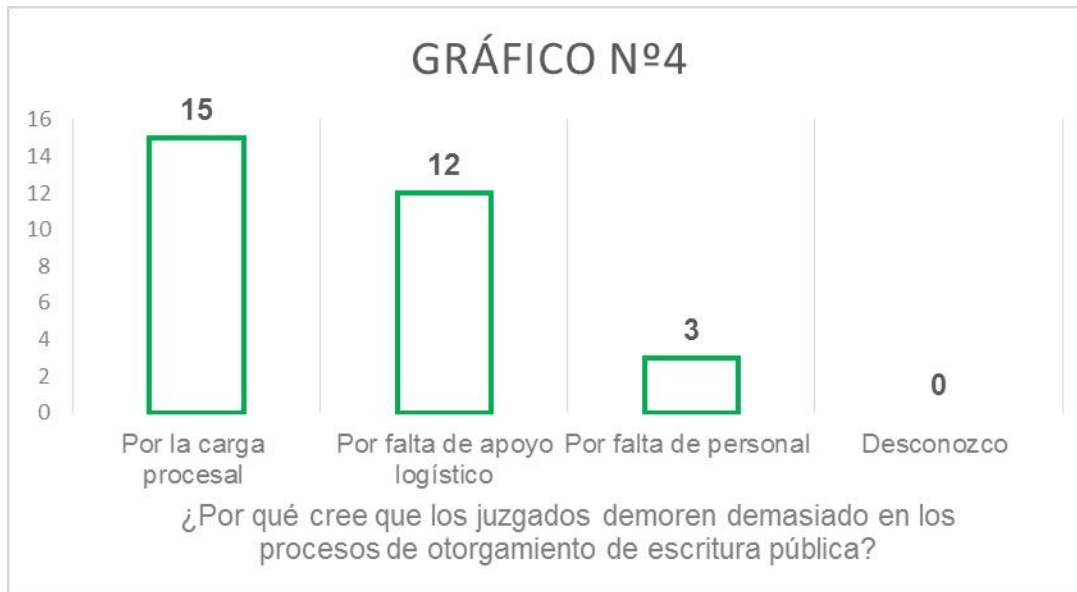
## TABLA N°4

¿Por qué cree que los juzgados demoren demasiado en los procesos de otorgamiento de escritura pública?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Por la carga procesal	15	50	50
	Por falta de apoyo logístico	12	40	40
	Por falta de personal	3	10	10
	Desconozco	0	0	0
	Total	30	100	100

Interpretación:

El 50% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, mencionan que, por la carga procesal, los juzgados demoran demasiado en los procesos de otorgamiento de escritura pública; mientras que el 40% opinan que por falta de apoyo logístico y el 10% restante declaró que por falta de personal.



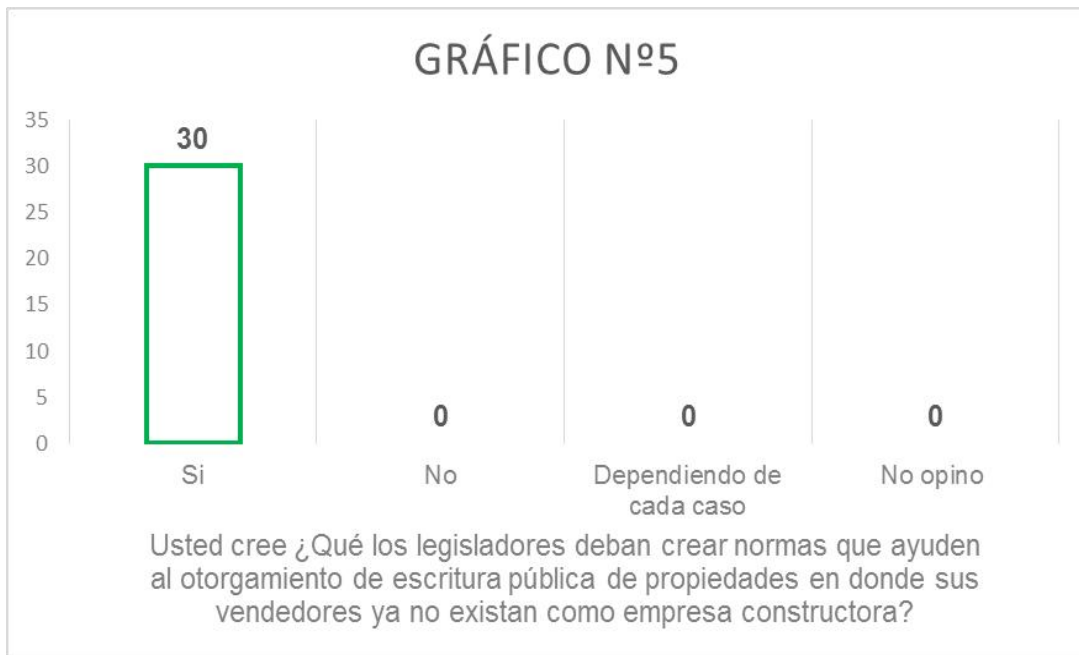
## TABLA N°5

Usted cree ¿Qué los legisladores deban crear normas que ayuden al otorgamiento de escritura pública de propiedades en donde sus vendedores ya no existan como empresa constructora?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	30	100	100
	No	0	0	0
	Dependiendo de cada caso	0	0	0
	No opino	0	0	0
	Total	30	100	100

Interpretación:

El 100% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, afirman que sí, creen que los legisladores deban crear normas que ayuden al otorgamiento de escritura pública de propiedades en donde sus vendedores ya no existan como empresa constructora.



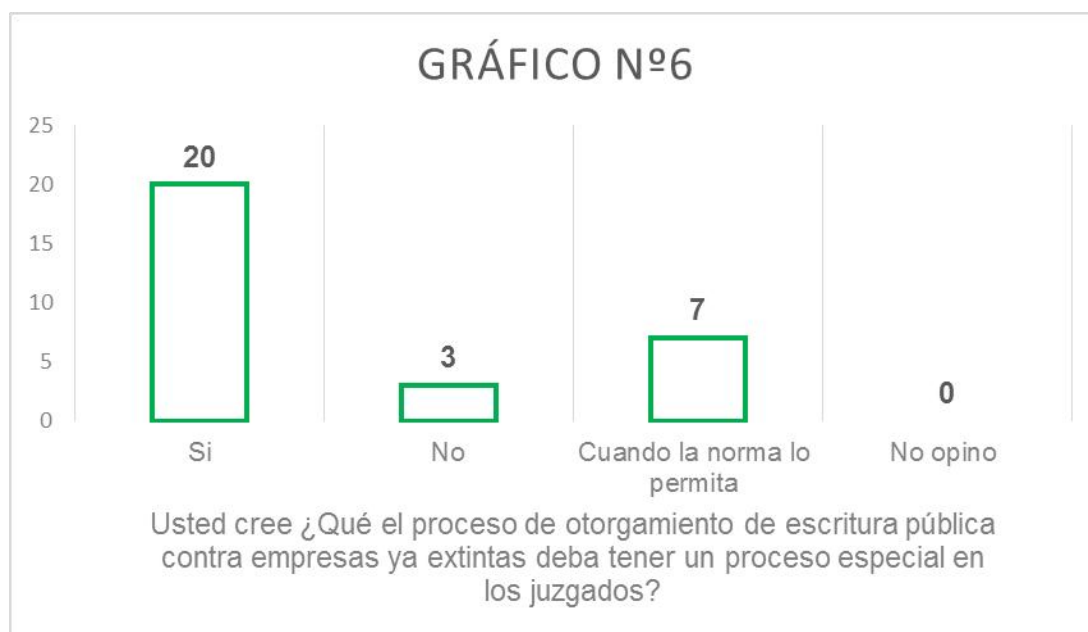
## TABLA N°6

Usted cree ¿Qué el proceso de otorgamiento de escritura pública contra empresas ya extintas deba tener un proceso especial en los juzgados?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	20	66,7	66,7
	No	3	10	10
	Cuando la norma lo permita	7	23,3	23,3
	No opino	0	0	0
	Total	30	100	100

Interpretación:

El 66.7% de los trabajadores de las notarías de Lima Norte que fueron encuestados, mencionan que sí, creen que el proceso de otorgamiento de escritura pública contra empresas ya extintas deba tener un proceso especial en los juzgados; además el 23.3% opinan que cuando la norma lo permita y el 10% restante mencionan que no.



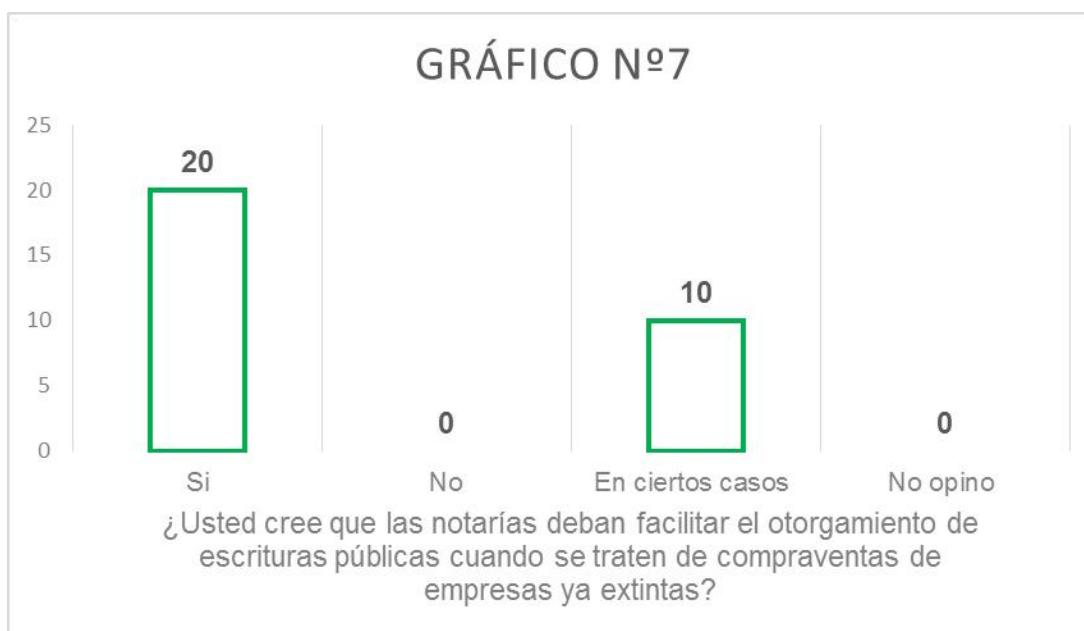
## TABLA N°7

¿Usted cree que las notarías deban facilitar el otorgamiento de escrituras públicas cuando se traten de compraventas de empresas ya extintas?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	20	66,7	66,7
	No	0	0	0
	En ciertos casos	10	33,3	33,3
	No opino	0	0	0
	Total	30	100	100

Interpretación:

El 66.7% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, afirman que sí, creen que las notarías deban facilitar el otorgamiento de escrituras públicas cuando se traten de compraventas de empresas ya extintas; además el 33.3% restante mencionan que en ciertos casos.



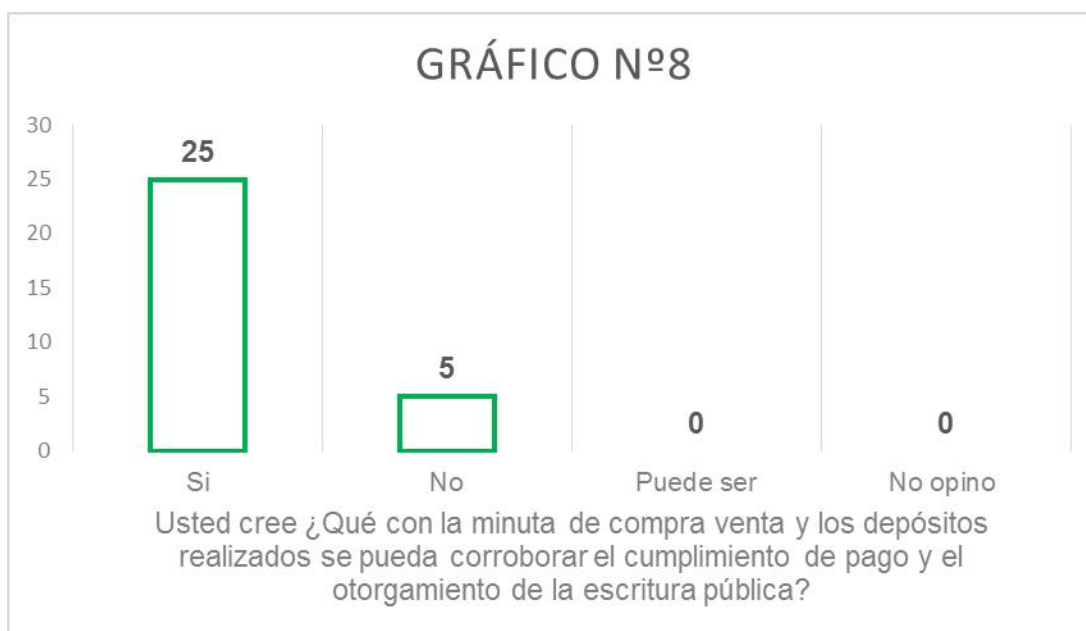
## TABLA N°8

Usted cree ¿Qué con la minuta de compra venta y los depósitos realizados se pueda corroborar el cumplimiento de pago y el otorgamiento de la escritura pública?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	25	83,3	83,3
	No	5	16,7	16,7
	Puede ser	0	0	0
	No opino	0	0	0
	Total	30	100	100

Interpretación:

Para el 83.3% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte; afirman que sí, creen que con la minuta de compra venta y los depósitos realizados se pueda corroborar el cumplimiento de pago y el otorgamiento de la escritura pública; por otra parte, el 16.7% opinan que no.





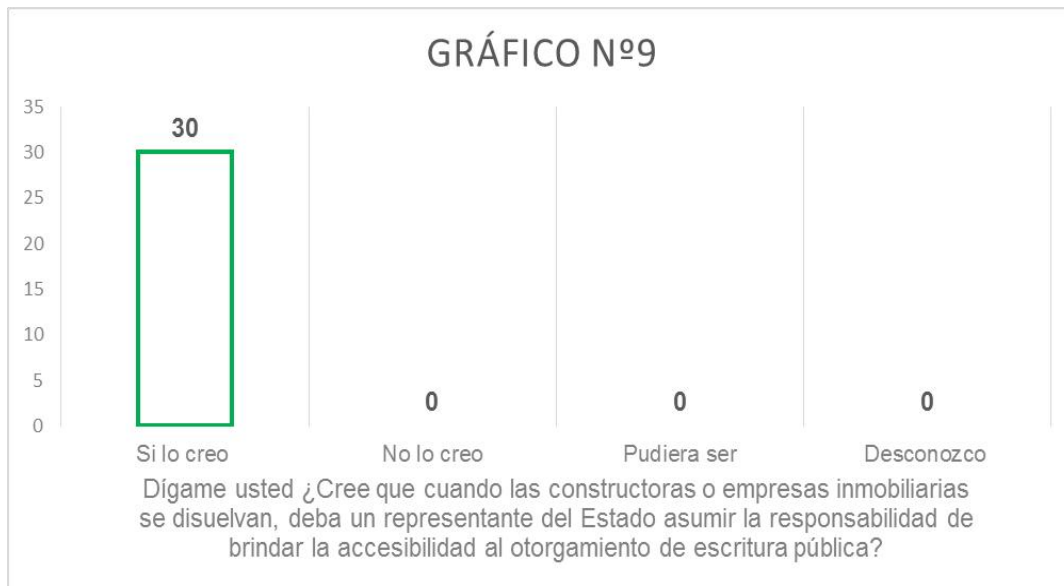
## TABLA N°9

Dígame usted ¿Cree que cuando las constructoras o empresas inmobiliarias se disuelvan, deba un representante del Estado asumir la responsabilidad de brindar la accesibilidad al otorgamiento de escritura pública?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si lo creo	30	100	100
	No lo creo	0	0	0
	Pudiera ser	0	0	0
	Desconozco	0	0	0
	Total	30	100	100

Interpretación:

El 100% total de los trabajadores encuestado de las notarías de Lima Norte, opinan si lo creo, que cuando las constructoras o empresas inmobiliarias se disuelvan, deba un representante del Estado asumir la responsabilidad de brindar la accesibilidad al otorgamiento de escritura pública.



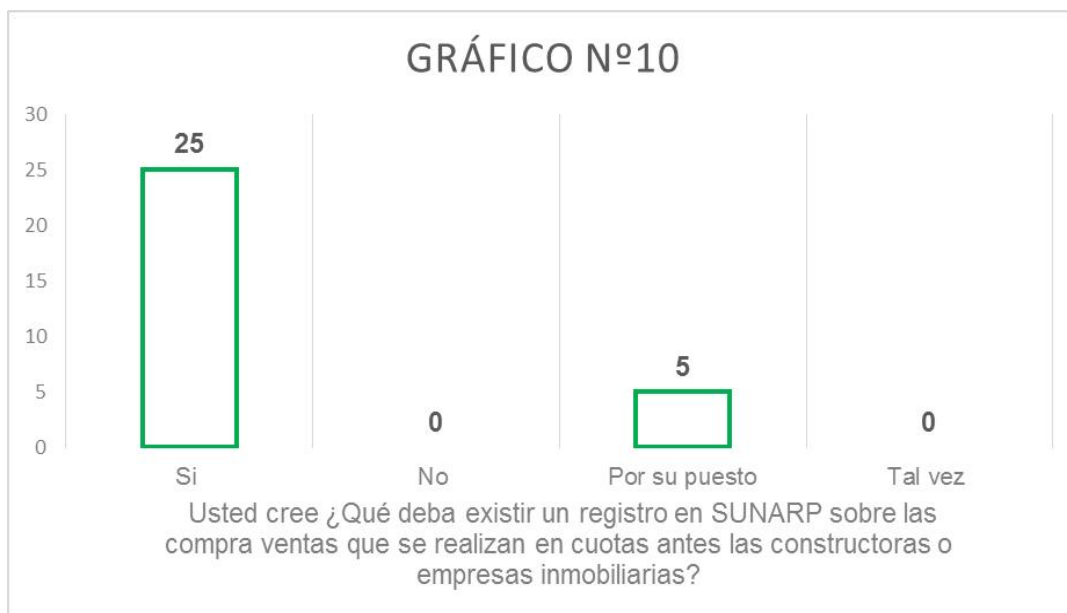
### TABLA N°10

Usted cree ¿Qué deba existir un registro en SUNARP sobre las compra ventas que se realizan en cuotas antes las constructoras o empresas inmobiliarias?

		Frecuencia	Porcentaje %	Porcentaje Valido
Válidos	Si	25	83,3	83,3
	No	0	0	0
	Por su puesto	5	16,7	16,7
	Tal vez	0	0	0
	Total	30	100	100

Interpretación:

El 83.3% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, afirman que sí, creen que deba existir un registro en SUNARP sobre las compra ventas que se realiza en cuotas antes las constructores o empresas inmobiliarias; y el 16.7% opinan que por su puesto.



## 4.2. Contrastación de Hipótesis

Para poder contrastar las hipótesis se ha tenido que determinar lo expresado por los encuestados, y los autores citados, ya que las problemáticas planteadas están destinadas a ser respondidas y así llegar a conclusiones certeras.

Al contrastar lo señalado Bernardis (1994) y los encuestados, se puede colegir que el derecho de toda persona es poder acudir al órgano jurisdiccional y se realice justicia, más aún cuando intenta defender su derecho real de propiedad que está amparada en nuestra constitución política en el artículo 2 inciso 16, así mismo se puede evidenciar que Monroy (1996), que el proceso judicial cumple su función gracias a los conjunto de actos que se realizan dentro de un proceso para dar lugar una sentencia que reconocería el derecho de propiedad de quien adquirió válidamente el bien, dando consigo paso la primera hipótesis: La viabilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública influye de forma directa con la extinción de la constructora, ya que la única forma de adquirir el reconocimiento de la propiedad ante los registros públicos se realizará ante el poder judicial, el cual es el único órgano que le puede dar la seguridad judicial al inscribir su derecho como tal, necesitando para ello las pruebas necesarias del acto jurídico.

Al contrastar lo señalado por Mejorada (2013) y Torres (2020), se puede apreciar como la propiedad y la transferencia de la misma posee una importancia respecto a su protección, teniendo vías como la notarial y judicial para realizarlo, sin embargo, muchas veces las partes intervinientes deben existir no solo al inicio sino una

vez cumplido con las prestaciones continuadas, es así que, los encuestado y aliaga (2012), reafirman la posición que son los registros públicos quienes deben permitir y ser más flexibles en los procesos de otorgamiento de escritura pública pues existe una problemática latente, ante inmobiliarias extintas, teniendo como segunda hipótesis: Los criterios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública vía notarial ante una constructora extinta, solo si existe una comisión o empresa liquidadora que asuma la responsabilidad en la compra venta de actos jurídicos teniendo los poderes necesarios en la superintendencia nacional de registros público, para perfeccionar los contratos de compra venta y suscitarse el otorgamiento de escritura pública.

Se puede colegir de lo contrastado por Edquen (2020) y Humantica (2018), que la transferencia de propiedad es un acto que se ve constituido con el solo contrato de compraventa y el consentimiento en específico, sin embargo muchas veces las partes necesitan formalizar este derecho y ser publicitado ante los registros públicos, teniendo como inconveniente que una de las partes desista o deje de existir, teniendo como único punto de apoyo el proceso judicial, es así que los encuestados también afirman esta posición forjando así la tercera hipótesis: Los criterios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de escrituras públicas vía judicial ante una constructora extinta actualmente, estuvieron centrados en que el órgano jurisdiccional posee la facultad de crear el derecho y permitir al demandante inscriba su derecho como tal, se debe tener los medios probatorios que acrediten su pretensión y demostrar el cumplimiento de su obligación para que pueda realizarse.

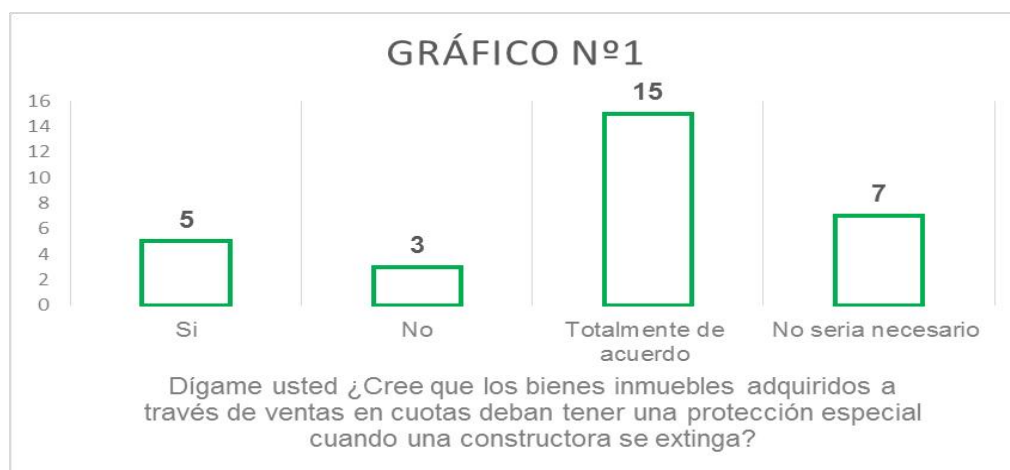
### 4.3. Discusión de los resultados

En el presente trabajo de investigación se contrastaron las repuestas de los encuestados y la información recolectada de los diversos autores a fin de poder dar respuestas a los objetivos planteados.

**Objetivo general:** Determinar la medida en que influye la viabilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública frente a una constructora ya extinta actualmente.

1. Dígame usted ¿Cree que los bienes inmuebles adquiridos a través de ventas en cuotas deban tener una protección especial cuando una constructora se extinga?

Como expresa Ianda (2016) y El 50% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, se puede inferir que debe existir una protección jurídica sobre los bienes inmuebles adquiridos a través de ventas en cuotas, así mismo, deban tener una protección especial cuando una constructora se extinga ante los registros públicos; por otro lado, el 23.3% opinan que no sería necesario; además el 16.7% afirman que sí y el 10% opinan que no.

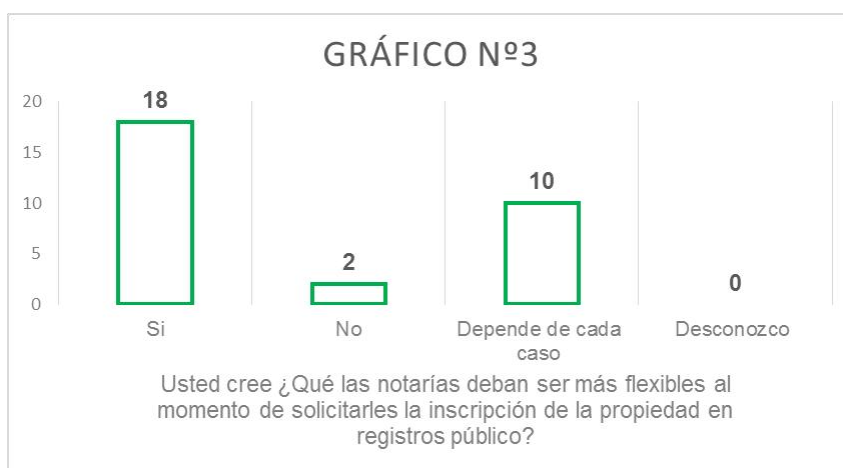


2. Dígame usted ¿Cree que es seguro comprar en cuotas mensuales un inmueble?

Según Torres (2020), señala que el derecho de adquirir una propiedad debe estar inscrito, pero no solo el actos definitivo del pago de las prestaciones, sino también el acto anterior al mismo, y así tener la seguridad jurídica deseada, es por ello que el 50% de los trabajadores de las notarías de Lima Norte, mencionan que depende de la constructora o inmobiliaria si es seguro comprar en cuotas mensuales un inmueble; el 33.3% afirman que sí; mientras que el 10% mencionan que no y el 6.7% declaro no opino.

3. Usted cree ¿Qué las notarías deban ser más flexibles al momento de solicitarles la inscripción de la propiedad en registros público?

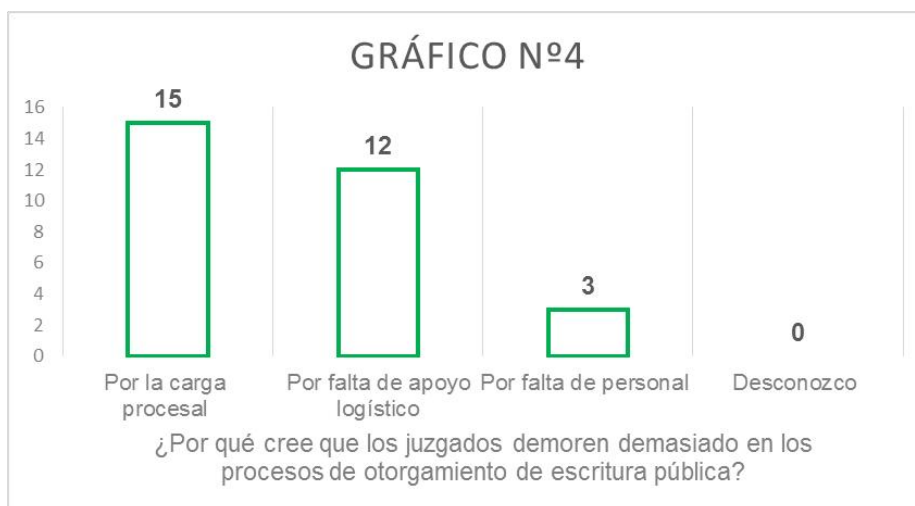
Mejorada (2013), señala que la posesión y la propiedad deben estar debidamente protegidos e inscrito en los registros respectivos, siendo este último el más realizado, es por ello que, de los 30 trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, el 60% afirman que sí, creen que las notarías deban ser más flexibles al momento de solicitarles la inscripción de la propiedad en registros públicos; el 33.3% mencionan que depende de cada caso; y el 6.7% opinan que no.



**Objetivo específico 1:** Establecer los criterios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de la escritura Pública vía notarial frente a una constructora pública ya extinta actualmente.

4. ¿Por qué cree que los juzgados demoren demasiado en los procesos de otorgamiento de escritura pública?

Bernardis (1994), señala que las personas poseen el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, sin embargo muchas veces este derecho se ve afectado por la demora que poseen los juzgados, siendo algo utópico pensar que así como se ingresa una demanda o solicitud en un corto tiempo también se estará resolviendo el conflicto en el mismo periodo de tiempo es por ello que el 50% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, mencionan que, por la carga procesal, los juzgados demoran demasiado en los procesos de otorgamiento de escritura pública; mientras que el 40% opinan que por falta de apoyo logístico y el 10% restante declaro que por falta de personal.



5. Usted cree ¿Qué los legisladores deban crear normas que ayuden al otorgamiento de escritura pública de propiedades en donde sus vendedores ya no existan como empresa constructora?

Edque (2020), señala que nuestro derecho de propiedad muchas veces debe ser reconocido por los demás para que pueda materializarse, es decir debe existir una publicidad registral para ello, perjudicando a quienes adquirieron sus propiedades con contratos de compra venta que si bien son válidos, nuestra sociedad los rechaza, es por ello que el 100% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, afirman que sí, creen que los legisladores deban crear normas que ayuden al otorgamiento de escritura pública de propiedades en donde sus vendedores ya no existan como empresa constructora.

6. Usted cree ¿Qué el proceso de otorgamiento de escritura pública contra empresas ya extintas deba tener un proceso especial en los juzgados?

El 66.7% de los trabajadores de las notarías de Lima Norte que fueron encuestados, mencionan que sí, creen que el proceso de otorgamiento de escritura pública contra empresas ya extintas deba tener un proceso especial en los juzgados; además el 23.3% opinan que cuando la norma lo permita y el 10% restante mencionan que no.



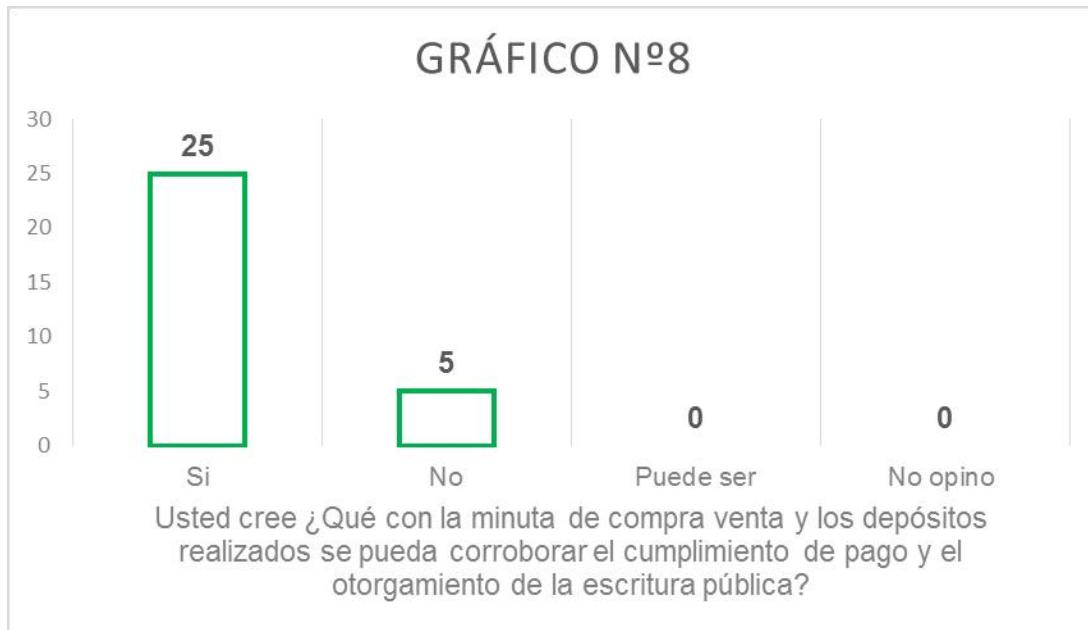
**Objetivo específico 2:** Establecer los criterios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública vía judicial frente a una constructora privada ya extinta actualmente.

7. ¿Usted cree que las notarías deban facilitar el otorgamiento de escrituras públicas cuando se traten de compraventas de empresas ya extintas?

Huamantica (2018), señala que la seguridad jurídica en nuestra sociedad es indispensable más aun respecto a los derechos reales como son la propiedad, es por ello que no se puede afectar a los ciudadanos que realizan contratos de compra ventas, siendo concordante con lo señalado por el 66.7% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, afirman que sí, creen que las notarías deban facilitar el otorgamiento de escrituras públicas cuando se traten de compraventas de empresas ya extintas; además el 33.3% restante mencionan que en ciertos casos.

8. Usted cree ¿Qué con la minuta de compra venta y los depósitos realizados se pueda corroborar el cumplimiento de pago y el otorgamiento de la escritura pública

Para el 83.3% de los trabajadores encuestas de las notarías de Lima Norte; afirman que sí, creen que con la minuta de compra venta y los depósitos realizados se pueda corroborar el cumplimiento de pago y el otorgamiento de la escritura pública; por otra parte, el 16.7% opinan que no.

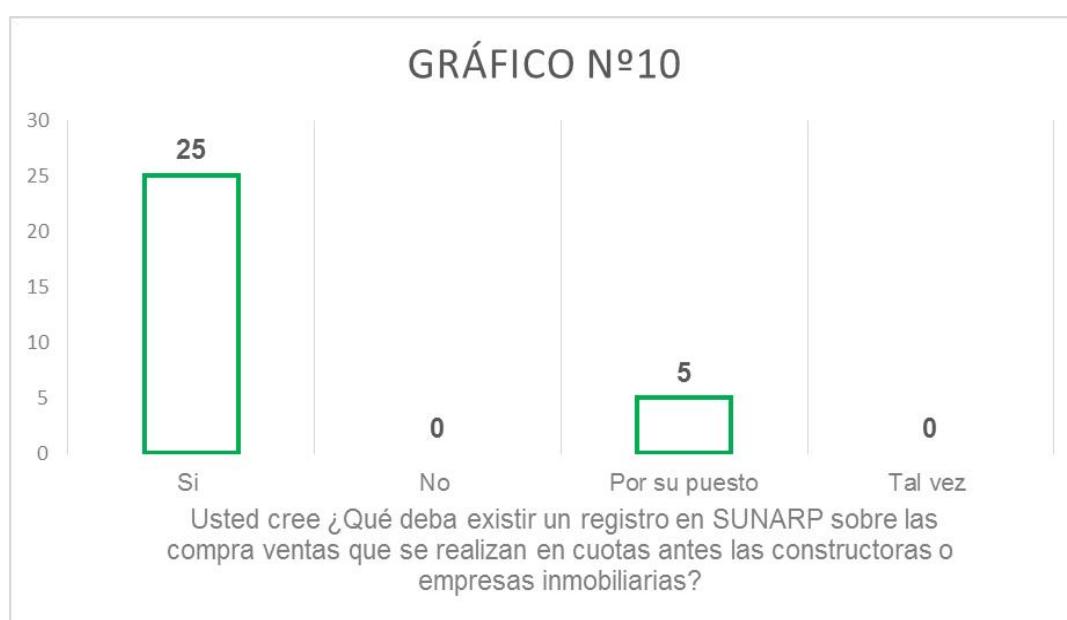


9. Dígame usted ¿Cree que cuando las constructoras o empresas inmobiliarias se disuelvan, deba un representante del Estado asumir la responsabilidad de brindar la accesibilidad al otorgamiento de escritura pública?

El 100% total de los trabajadores encuestado de las notarías de Lima Norte, opinan si lo creo, que cuando las constructoras o empresas inmobiliarias se disuelvan, deba un representante del Estado asumir la responsabilidad de brindar la accesibilidad al otorgamiento de escritura pública.

10. Usted cree ¿Qué deba existir un registro en SUNARP sobre las compras ventas que se realizan en cuotas antes las constructoras o empresas inmobiliarias?

Para Corimanya (2017), señala que la protección de la propiedad va a estar evidenciada en la inscripción de dicho derecho ante los registros públicos, es aquí en donde El 83.3% de los trabajadores encuestados de las notarías de Lima Norte, comparten dicha idea y afirman que sí, creen que beba existir un registro en SUNARP sobre las compras ventas que se realiza en cuotas antes las constructores o empresas inmobiliarias; y el 16.7% opinan que por su puesto.



## CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

### 5.1. Conclusión

- Es posible dar seguridad jurídica al propietario que ha celebrado un acto jurídico de compraventa con una constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial, mediante el otorgamiento de la Escritura Pública en sede notarial, cumpliendo determinados requisitos o documentos necesarios para la formalización de su derecho de propiedad y posterior inscripción en los Registros Públicos.
- Para el otorgamiento de la Escritura Pública del acto jurídico en sede notarial de una compraventa realizada con una constructora que se encuentra inactiva y ha

fenecido su actividad comercial, es necesario que el propietario hubiere perfeccionado el contrato de compra venta que dará origen al otorgamiento de una Escritura pública.

- Los criterios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de Escritura Públicas vía notarial ante una constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial, deberán estar sustentados en documentos obtenidos por el adquirente de la propiedad en su comportamiento como propietario, como son contrato de compraventa, pago del precio del inmueble, la posesión directa del bien, pagos municipales, pagos de mantenimiento, etc.

## 5.2. Recomendación

- Se recomienda incluir en el artículo 1 de la ley N° 26662, «Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos», el otorgamiento de la Escritura Pública en sede notarial para una compraventa realizada con una constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial, luego de cumplir con los requisitos exigidos por la propia ley. Por tanto deberá adiconarse otro artículo sobre los documentos necesarios para el otorgamiento de la referida Escritura Pública vía notarial.
- Se recomienda a los operadores del derecho a encontrar las opciones más viables para evitar contingencias a los propietarios, otorgándoles seguridad jurídica a sus adquisiciones frente a casos de compraventas realizadas con una constructora que antes de celebrar la Escritura Pública con su comprador deviene en inactiva y ha fenece posteriormente su actividad comercial.
- Se recomienda a los estudiantes a seguir investigando sobre este apasionante tema, y a sumar conocimientos para poder servir de referencia a otros estudiantes.

## REFERENCIAS

Bernardis Llosa, Luis Marcelo de. El debido proceso como garantía constitucional de la administración de justicia: una aproximación Procesal. Lima, 1994. Tesis PUCP: Tesis (Lic.) -- PUCP. Facultad de Derecho.

Caceres Montalvo, J. M., & Guevara Hidalgo, B. (2020). *LA FUNCIÓN NOTARIAL EN EL PERÚ Y SU INFLUENCIA EN EL TRAFICO DE TERRENOS*. Recuperado de: <https://repositorio.utelesup.edu.pe/handle/UTELESUP/1284>

Carhuamaca Soto, J. M. (2017). *LA RESPONSABILIDAD NOTARIAL A PROPÓSITO DEL ARTÍCULO 55 DE LA LEY DEL NOTARIADO*. [Tesis de Maestría, Universidad de Lima]. <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/5933>

César Landa Arroyo. (2016). El derecho fundamental al debido proceso ya la tutela jurisdiccional. Pensamiento Constitucional, 8(8), 446–461. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/pensamientoconstitucional/article/view/328>

Código Civil. Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984 (Perú)

Constitución Política del Perú [Const] Art. 2, 29 de diciembre de 1993.

Corimanya Paricahua, M. (2017). La inscripción registral como herramienta que otorga posibilidad erga omnes a la adquisición derivada de la propiedad inmueble inscrita (Propuesta Legislativa).

Cosola, S. J. . (2021). El sistema notarial argentino contemporáneo. Anales De La Facultad De Ciencias Juridicas Y Sociales De La Universidad Nacional De La Plata, 18(51), 093. <https://doi.org/10.24215/25916386e093>

Couture, Eduardo (1985). Fundamentos del Derecho procesal civil. Buenos Aires. Ediciones Depalma.



Dávila Bravo, R. (2018). Derecho a la seguridad y a la realidad jurídica en la emisión de certificados de gravámenes de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Trabajo de titulación previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República. Carrera de Derecho. Quito: UCE. 107 p., recuperado de: <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/18734>

Di Castelnuovo, F. (2015). La tridimensionalidad del fenómeno notarial - Ensayo de una concepción integral. Colegio de Escribanos de Córdoba. <https://escribanos.org.ar/wp-content/uploads/2016/05/La-tridimensionalidad-del-fenomeno-notarial.-Ensayo-de-una-concepcion-integral.pdf>

Díaz Tello, Y. Y. (2021). Implementación de un trámite notarial complementario a la sucesión intestada como protección al heredero preterido. Recuperado de: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/71046>

Gobierno del Perú. (2022, 22 de junio). Recuperado el 23 de junio de 2022, de: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/71046>

Giles Robles, M. A. (2017). Otorgamiento de Escritura Pública. Recuperado de: <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/244>

González Manríquez, S. (2019). Revisión de la situación actual del patrimonio material inmueble: casos de la Región Metropolitana de Chile. Disponible en <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173364>

Guzmán Halberstadt, R. (2017). CENTRO DE INVESTIGACIÓN EN DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL. Universidad de San Martín de Porres. [https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/2442/guzman\\_hr;jsessionid=990F5B66AD312283C402E584A0C87CE7?sequence=1](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/2442/guzman_hr;jsessionid=990F5B66AD312283C402E584A0C87CE7?sequence=1)

Huamantla Aviles, K. (2018). La seguridad jurídica y la derogación tácita del sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el ordenamiento civil peruano.

Ley N° 26887 Ley General de Sociedades. (n.d). Recuperado de <https://www.smv.gob.pe/sil/LEY0000199726887001.pdf>

Leyva Antonio, G. M. (2019). *FALTA DE UNIFICACION DE CRITERIOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS AL CALIFICAR LOS TÍTULOS DEL REGISTRO DE PREDIOS, TRANSGREDE EL ARTÍCULO 33 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS – HUÁNUCO, 2018*. Recuperado de: <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/1769;jsessionid=04CCFB37BC2A149A0CD66CA8E4D33CD1>

Loureiro Russo, N., & Ranzetti Domínguez, A. M. (2001). Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro de título. Revista De La Facultad De Derecho, (19), 177-180. Recuperado a partir de <https://revista.fder.edu.uy/index.php/rfd/article/view/260>

Lucero Almendariz, Diana del Lourdes (2014). Contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la legislación mercantil ecuatoriana. Tesis previa a la obtención del Título de Abogada. Carrera de Derecho. Quito: UCE. 178 p, recuperado de: <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/9151>

Mejorada C., M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. Derecho & Sociedad, (40), 251-256. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>

Monroy Gálvez, Juan (1996). Introducción al proceso civil. Santa fe de Bogotá. Editorial Themis S.A.

Pretel Oblitas, J. L. (2021). La oposición al proceso de prescripción adquisitiva en sede notarial. Recuperado de: <https://hdl.handle.net/11537/28108>

Ponce Briones, A. S. (2018). La extensión y mejoramiento del proceso notarial no contencioso sobre causales de divorcios y otras materias de derecho civil.

Recuperado de : <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/2579>

Quispe Avendaño, M. M. (2019). *La demanda de revisión judicial del proceso contencioso en el abuso de derecho del infractor en la sala civil de Zarate-2019.*

Recuperado de: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/74270>

Sy Corvo, Helmut. (22 de mayo de 2020). Derecho de acción: características, elementos, ejemplo. Lifereder. Recuperado de <https://www.lifereder.com/derecho-de-accion/>

Vera Mechán, J. (2019). CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS CONTRATACIONES DENTRO DE NOTARIA PÚBLICA EN LA CIUDAD DE CHICLAYO DURANTE EL AÑO 2019. [Tesis de Licenciatura, Universidad Señor de Sipán].

<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/8013>

Véscovi, Enrique (1984). Teoría General del Proceso. Bogotá. Editorial Themis

S.A

<b>MATRIZ DE COHERENCIA INTERNA</b>	
<b>TITULO</b>	
El proceso de otorgamiento de escritura pública y la adquisición de la propiedad ante una constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial, Lima 2022	
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	¿En qué medida el proceso de otorgamiento de escritura pública garantiza el derecho de propiedad del comprador ante la celebración del acto jurídico de compra venta frente a la constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial?.
<b>PROBLEMA ESPECIFICO 1</b>	Cuáles son los criterios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de la escritura Pública vía notarial frente a las constructoras que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial.
<b>PROBLEMA ESPECIFICO 2</b>	¿Cuáles son los documentos sustentatorios para determinar la viabilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública vía notarial frente a una constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido sus actividad comercial?.
<b>OBJETIVO GENERAL</b>	Establecer los requisitos de otorgamiento de escritura pública en un proceso no contencioso en sede notarial en los casos de compra venta para garantizar el derecho de propiedad del comprador ante la celebración del acto jurídico de compra venta frente a constructora que se encuentra

	inactiva y ha fenecido sus actividad comercial?.
<b>OBJETIVO ESPECIFICO 1</b>	Determinar si la minuta de compraventa reúne las características de un acto jurídico señalados en el Art 140, 141 y 141-A, del Código Civil peruano.
<b>OBJETIVO ESPECIFICO 2</b>	Determinar que supuestos adicionales al contrato de compraventa son necesarios para el otorgamiento de escritura pública en sede notarial.
<b>HIPÓTESIS GENERAL</b>	El otorgamiento de la Escritura Pública en sede notarial garantizará eficazmente el derecho de propiedad del comprador ante la celebración del acto jurídico de compra venta frente a la constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial.
<b>HIPÓTESIS ESPECIFICO 1</b>	Para el otorgamiento de la Escritura Pública en sede notarial la minuta de compra venta garantiza la transferencia de la propiedad a favor del comprador frente a la constructora que se encuentra inactiva y ha fenecido su actividad comercial.
<b>HIPÓTESIS ESPECIFICO 2</b>	Los documentos anexos al contrato que sustenten la viabilidad del proceso de otorgamiento de escrituras públicas en vía notarial son fundamentalmente primordial para garantizar el derecho de propietario del comprador.
<b>VARIABLE</b>	<p><b>Variable 1: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA</b></p> <p>Variable Independiente: Vía Notarial</p> <p><b>Variable 2: CONSTRUCTORA INACTIVA Y HA FENECIDO SU ACTIVIDAD COMERCIAL</b></p> <p>Variable Independiente: Privada</p>

## **CUESTIONARIO DIRIGIDO A LOS TRABAJADORES DE LAS NOTARIAS DE LIMA NORTE**

**Objetivo:** Determinar la medida en que influye la viabilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública frente a una constructora inactiva y ha fenecido su actividad comercial.

**Género:**

**Edad:**

**Indicadores:** Las preguntas del cuestionario: se marcan con X las respuestas seleccionadas. Utilizar lapicero y no hacer borrones.

**1. Dígame usted ¿Cree que los bienes inmuebles adquiridos a través de ventas en cuotas deban tener una protección especial cuando una constructora inactiva y ha fenecido su actividad comercial?**

a) si                      b) No                      c) Totalmente de acuerdo                      d) No sería necesario

**2. Dígame usted ¿Cree que es seguro comprar en cuotas mensuales un inmueble?**

a) Si                      b) No                      c) Depende de la constructora o inmobiliaria                      d) No opino

**3. Usted cree ¿Qué las notarías deban ser más flexibles al momento de solicitarles la inscripción de la propiedad en registros público?**

a) Si                      b) No                      c) Depende de cada caso                      d) Desconozco

**4. ¿Por qué cree que los juzgados demoren demasiado en los procesos de otorgamiento de escritura pública?**

a) Por la carga procesal                      b) Por falta de apoyo logístico                      c) Por falta de personal  
d) Desconozco

**5. Usted cree ¿Qué los legisladores deban crear normas que ayuden al otorgamiento de escritura pública de propiedades en donde sus vendedores ya no existan como empresa constructora?**

a) si                      b) No                      c) Dependiendo de cada caso                      d) No opino

**6. Usted cree ¿Qué el proceso de otorgamiento de escritura pública contra empresas ya extintas deba tener un proceso especial en los juzgados?**

a) Si                      b) No                      c) Cuando la norma lo permita                      d) no opino

**7. ¿Usted cree que las notarías deban facilitar el otorgamiento de escrituras públicas cuando se traten de compraventas de empresas inactiva y ha fenecido su actividad comercial?**

a) Si                      b) No                      c) En ciertos casos                      d) no opino

**8. Usted cree ¿Qué con la minuta de compra venta y los depósitos realizados se pueda corroborar el cumplimiento de pago y el otorgamiento de la escritura pública**

a) Si                      b) No                      c) Puede ser                      d) no opino

**9. Dígame usted ¿Cree que cuando las constructoras o empresas inmobiliarias se disuelvan, deba un representante del Estado asumir la responsabilidad de brindar la accesibilidad al otorgamiento de escritura pública?**

a) Si lo creo                      b) No lo creo                      c) Pudiera ser                      d) Desconozco

**10. Usted cree ¿Qué deba existir un registro en SUNARP sobre las compras ventas que se realizan en cuotas antes las constructoras o empresas inmobiliarias?**

a) Si                      b) No                      c) por su puesto                      d) Tal vez