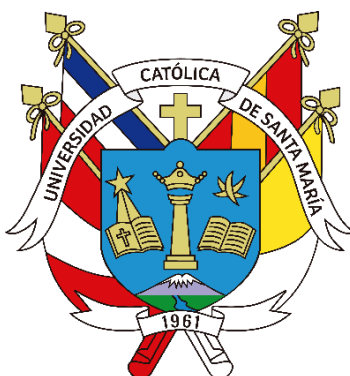


**Universidad Católica de Santa María**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas**  
**Escuela Profesional de Derecho**



**La formalidad de la escritura pública y su incidencia en la celebración de  
contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, análisis del  
artículo 1529 del Código Civil -2022**

Tesis presentada por la Bachiller:

**Aguirre Cutimango, Maria Alejandra**

**ORCID: 0009-0006-3643-1533**

para optar el Título Profesional de Abogada

Asesor (a):

**Dra. Catacora Molina, Mary Luz**

**ORCID: 0000-0002-7879-5021**

Arequipa - Perú

2025

UCSM-ERP

# UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

## DERECHO

### TITULACIÓN CON TESIS

#### DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 09 de Septiembre del 2024

**Dictamen: 005747-C-EPDD-2024**

Visto el borrador del expediente 005747, presentado por:

**2012203162 - AGUIRRE CUTIMANGO MARIA ALEJANDRA**

Titulado:

**LA FORMALIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y SU INCIDENCIA EN LA CELEBRACIÓN DE  
CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS, ANÁLISIS DEL ARTÍCULO  
1529 DEL CÓDIGO CIVIL -2022**

Nuestro dictamen es:

**APROBADO**

Título Profesional/Título de Segunda Especialidad/Grado Académico a optar:

**ABOGADO**

**46193554 - PARADA GONZALES JOSE LUIS  
DICTAMINADOR**



**29590431 - ALMENARA SANDOVAL JORGE LUIS  
DICTAMINADOR**



# La formalidad de la escritura pública y su incidencia en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, análisis del artículo 1529 del Código Civil -2022

## INFORME DE ORIGINALIDAD

22%

INDICE DE SIMILITUD

23%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

5%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="https://repositorio.autonoma.edu.pe">repositorio.autonoma.edu.pe</a> Fuente de Internet	7%
2	<a href="https://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	3%
3	<a href="https://pirhua.udep.edu.pe">pirhua.udep.edu.pe</a> Fuente de Internet	3%
4	<a href="https://repositorio.usan.edu.pe">repositorio.usan.edu.pe</a> Fuente de Internet	2%
5	<a href="https://lpderecho.pe">lpderecho.pe</a> Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
7	<a href="https://repositorio.ucsm.edu.pe">repositorio.ucsm.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="https://repositorio.uns.edu.pe">repositorio.uns.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%

*Dedicatoria*

*Con profundo amor y agradecimiento dedico a Dios esta investigación, por guardar en el Sagrado Corazon de Jesús mis sueños y cuidar de ellos; que mi anhelos y metas sean siempre conforme a tu voluntad y todo triunfo sea solo para mayor gloria de tu Santísima Trinidad.*

*A mi madre Bricelia Cutimango que con su inquebrantable amor y ejemplo nunca me ha dejado desfallecer en el camino para lograr mis sueños.*

*A mi padre Yulino Aguirre quien con su auténtica paternidad ha apoyado con amor, respeto y silencio mis proyectos.*

*Y a todos aquellos que han sido pilar para mi formación académica, profesional y espiritual.*



*Agradecimiento*

A la Universidad Católica de Santa María

A los profesores y jurado

A mis compañeros



## RESUMEN

La presente investigación, demuestra la necesidad de modificar del artículo 1529 del Código Civil para la incorporación de la exigencia de escritura pública en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos. La presente investigación planteó como objetivo general: Determinar la formalidad de la escritura pública y su incidencia en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, análisis del artículo 1529 del Código Civil -2022. Para lograrlo se aplicó como metodología un estudio cuantitativo, no experimental, de carácter descriptivo- explicativo, la población o universo está formado por el total de abogados que se dedican al área notarial, que implican 200 abogados debidamente colegiados y que poseen experiencia previa en el ámbito notarial. La muestra, está conformada por 132 sujetos que son usuarios de notarias y registros.

Se obtuvo como resultado que 77.2% de los encuestados opinan que es necesaria dicha modificación; por lo cual se concluye que, dado que no es una exigencia que se otorgue una escritura pública para "perfeccionar el contrato", sino más bien para poder ingresar al sistema registral y salvaguardar el derecho adquirido, se puede concluir que, armonizar los requisitos civiles con las exigencias registrales fortalecería la transparencia y la protección jurídica de inmuebles inscritos. En este contexto, resulta justo que las personas (ya sean acreedores o adquirentes) que formalizan contratos para ser inscritos en los Registros Públicos puedan garantizar la seguridad jurídica y la oponibilidad del inmueble inscrito.

**Palabras Clave:** escritura pública, contrato, seguridad jurídica

## ABSTRACT

The present investigation demonstrates the need to modify article 1529 of the Civil Code for the incorporation of the requirement of a public deed in the execution of contracts for the sale of real estate. The present investigation raised as a general objective: to propose the modification of the Article 1529 of the Civil Code for the incorporation of the requirement of a public deed in the execution of contracts for the sale of real estate. To achieve this, a mixed or qualitative, non-experimental, descriptive-explanatory study was applied as a methodology, the population or universe is made up of the total number of civil lawyers in the district, involving 200 trial lawyers duly registered and who have previous experience. in the notarial field. The sample is made up of 132 qualified lawyers who use Public Notaries with specialization and/or Masters in Civil Law.

It was obtained as a result that 77.2% of the respondents think that said modification is necessary; Therefore, it is concluded that, since the granting of a public deed is not an obligation for the "perfection of the contract", but rather to access the registry system, and protect the acquired right, it can be concluded that harmonizing civil requirements with registry demands would strengthen transparency and legal protection of registered properties. In this context, it is fair that individuals (whether creditors or purchasers) who formalize contracts for registration in the Public Registries can ensure legal certainty and the enforceability of the registered property.

**Keywords:** public deed, contract, legal certainty, consensualism

## ÍNDICE

**DEDICATORIA**

**AGRADECIMIENTO**

**RESUMEN**

**ABSTRACT**

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANTEAMIENTO TEÓRICO .....</b>	<b>4</b>
1.1. Determinación del problema .....	5
1.2. Enunciado del problema .....	5
1.3. Descripción del problema .....	5
1.4. Justificación .....	7
<b>2. OBJETIVOS .....</b>	<b>8</b>
2.1. Objetivo general .....	8
2.2. Objetivos específicos .....	8
<b>3. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>8</b>
3.1. Revisión de literatura .....	8
3.2. Definición de términos básicos .....	29
3.3. Marco legal .....	30
3.4. Marco jurisprudencial .....	31
3.5. Revisión de antecedentes investigativos .....	34
<b>4. HIPÓTESIS .....</b>	<b>36</b>
<b>CAPITULO II .....</b>	<b>37</b>
<b>1. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL .....</b>	<b>37</b>
<b>1.1. TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y MATERIALES DE VERIFICACIÓN .....</b>	<b>38</b>
1.1.1. Técnicas .....	38
1.1.2. Instrumentos .....	38
1.1.3. Materiales de verificación .....	38
1.1.3.1. Enfoque .....	38
1.1.3.2. Nivel .....	39

1.1.3.3. Método.....	39
<b>2. CAMPO DE VERIFICACIÓN .....</b>	<b>39</b>
2.1      Ámbito .....	39
2.2      Temporalidad .....	39
2.3. Unidades de estudio.....	39
<b>CAPITULO III. ....</b>	<b>41</b>
<b>1. RESULTADOS.....</b>	<b>41</b>
1.1. Resultados y discusión.....	42
1.1.1. Resultados A manera de introducción .....	42
1.1.2. Presentación de los resultados .....	43
<b>2. DISCUSIÓN .....</b>	<b>52</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>56</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>59</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>60</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>66</b>
Prototipo de encuesta.....	67
Validación del instrumento.....	69
Base de datos Excel .....	72
<b>PROYECTO DE LEY .....</b>	<b>75</b>

# INTRODUCCIÓN

La transferencia de propiedad es uno de los actos jurídicos con mayor demanda en el Perú, el ordenamiento jurídico civil no exige una formalidad constitutiva del contrato de compraventa de un bien inmueble, por tanto, este acto se realiza con tan solo el acuerdo de voluntades de las partes, esto conforme al principio de consensualidad.

Según el diario gestión (2021) en su reportaje “propiedad y fraude” indicó que la Cámara de Comercio de Lima estima que para el presente año la economía se verá acrecentada en un 10%, esto impulsará la demanda de inmuebles y se proyecta que el sector inmobiliario crecerá en dos dígitos. Teniendo esto en consideración al crecer el sector también crecerán los presuntos fraudes por lo cual esto genera incertidumbre e inseguridad en los compradores de los bienes inmuebles. Por tanto, una regulación clara sobre la formalidad de la escritura pública en contratos de compraventa de inmuebles inscritos resulta necesaria.

El artículo 1529° del Código Civil señala que "por la compraventa, el vendedor se compromete a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a pagar el precio en dinero". Esta norma ha permanecido en vigor hasta hoy, y por lo tanto, refleja los elementos fundamentales del contrato de compraventa, de los cuales se derivan dos obligaciones principales: por un lado, el deber del vendedor de entregar la propiedad del bien, y por otro, el compromiso del comprador de abonar el precio acordado. De la norma citada, se puede inferir el carácter consensual del contrato, en el cual crea una relación obligatoria entre las partes, pero no establece de inmediato un derecho real sobre el bien en cuestión.

En este sentido, el artículo 949 del mismo Código establece que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Este artículo introduce una distinción importante, pues bajo la teoría del modo, la transferencia de la propiedad requiere no solo el consentimiento contractual, sino también un modo o requisito adicional, que en el derecho registral peruano corresponde a la inscripción del inmueble en el registro público. Es por ello que, en la práctica, la transferencia efectiva del bien inmueble inscrito se cumple en la inscripción registral, en cumplimiento del principio de publicidad y oponibilidad frente a terceros.

La necesidad de modificar el artículo 1529 radica en brindar una protección jurídica más adecuada para los contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, previniendo prácticas fraudulentas, como la venta simultánea del mismo bien a distintos compradores a través de documentos notariales. Esta reforma busca consolidar la formalización mediante la exigencia expresa de escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, asegurando así que la transferencia de propiedad sea clara, pública y segura, evitando así conflictos derivados de la multiplicidad de títulos, fortaleciendo la confianza en el tráfico jurídico inmobiliario, y disminuirá la carga procesal en casos de esta índole, por lo tanto, esta medida no afectaría la naturaleza consensual del contrato, pero sí establecería una condición formal esencial para su inscripción y garantizar así mayor protección legal al adquirente, siendo este una prueba fehaciente de la propiedad, según la legislación vigente.

El presente estudio se aleja de otros anteriores en la investigación en varios ámbitos:

1. La Formalidad Legal: Al ser la temática central de las investigaciones previas la validez y la eficacia de los contratos de compraventa, se centra este estudio en la forma, particularmente la forma escrita por la escritura pública que ha sido la gran olvidada en Perú.
2. Método Científico y Análisis Dogmático Jurídico: La metodología utilizada es un método científico y un análisis dogmático-jurídico que ofrece una visión global: aborda tanto la teoría como la práctica del tema investigado. Además, las encuestas a abogados especialistas contribuyen a la investigación con una visión empírica que la potencia.
3. Impacto en el Sistema Judicial y la Protección de Derechos; la investigación también aborda el cómo la formalidad por la escritura pública de los inmuebles inscritos puede afectar la seguridad jurídica desde la perspectiva del sistema judicial y de la protección de derechos de los adquirentes de forma significativa en la discusión sobre una reforma normativa para la armonización normativa civil-registral en el ámbito de la compraventa inmobiliaria.

La investigación busca demostrar que la exigencia de escritura pública en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos tiene un impacto positivo en la

seguridad jurídica y la protección de derechos, así como en la reducción del fraude y la carga procesal del Poder Judicial. Al proporcionar una base teórica sólida y una propuesta práctica concreta, este estudio no solo enriquece el debate académico, sino que también ofrece soluciones prácticas para mejorar la gestión de las transacciones inmobiliarias en Perú. En palabras de Holl (2018) el contrato de compraventa, es un instrumento el cual permite dejar constancia de determinados hechos y posteriormente poder probar los mismos, por ello, otros autores como Pasco (2017) sostienen que el legislador no debería esperar solo la voluntad de las partes para elevar este acto jurídico a escritura pública, sino que debe establecerse de manera taxativa dentro del Código Civil específicamente en el artículo 1529°, evitando fraudes notariales incorporando el mandato obligatorio definitivo por ley.

Es en este contexto aparece la figura del notario, profesional del derecho el cual es responsable de dar fe pública de los actos que se celebran en su presencia, esto está establecido en el artículo 2° del Decreto Legislativo N.º 1049 (Ley del Notariado) Entonces, la función notarial adquiere importancia social al otorgar garantías de autenticidad, imparcialidad y seguridad a los negocios jurídicos celebrados ante su autoridad.

Según la doctrina, la compraventa del bien inmueble no constituye un título suficiente para lograr que el comprador se convierta en propietario del bien, por lo tanto, el problema de investigación viene a darse en la necesidad de regular esta formalidad en los contratos de compraventa de inmuebles inscritos, para que el acto permita asegurar el derecho de propiedad frente a terceros. Si se incorpora esta medida al ordenamiento civil, se reduciría la inseguridad jurídica significativamente y se contaría con un marco normativo coherente, por lo cual gran parte de los conflictos e incertidumbres jurídicas que se ventilan en el Poder Judicial sobre esta materia se deben a la “informalidad” en la celebración de los contratos de compraventa sobre inmuebles inscritos podrán disminuirse. Así mismo, la presente investigación se divide en 5 apartados, los cuales se detallan a continuación: En el capítulo 1 se aborda la teoría que dará sustento a la investigación; en el capítulo 2 se presentan los resultados de la investigación; en el capítulo 3 se presenta la metodología aplicada y en el capítulo 4 conclusiones y por último las recomendaciones.



## **CAPÍTULO I**

# **1. PLANTEAMIENTO TEÓRICO**

### **1.1. Determinación del problema**

¿Cuál es la incidencia de la formalidad de la escritura pública en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, análisis del artículo 1529 del C.C-2022?

Y como interrogantes específicas:

- a) ¿Cómo influye la formalidad de la escritura pública en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos?
- b) ¿De qué manera el artículo 1529 del Código Civil regula la formalidad de la escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos y cuál es su impacto en la transparencia y legitimidad de estas transacciones?
- c) ¿Cuáles son las consecuencias legales de la falta de formalidad en la escritura pública de un contrato de compraventa de bienes inmuebles inscritos según el artículo 1529 del Código Civil?

### **1.2 Enunciado del problema**

Incidencia de la formalidad de la escritura pública en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, análisis del artículo 1529 del C.C-2022

### **1.3 Descripción del problema**

La transferencia de propiedad es uno de los actos jurídicos con mayor demanda en el Perú, el ordenamiento jurídico civil no exige una formalidad constitutiva del contrato de compraventa de un bien inmueble para su validez, por tanto, este acto se realiza con tan solo el acuerdo de voluntades de las partes. Sin embargo, esta regla resulta insuficiente cuando se trata de inmuebles inscritos puesto que su tráfico inmobiliario y su protección frente a terceros se ve cuestionada.

Según el diario gestión (2021) en su reportaje “propiedad y fraude” indicó que la Cámara de Comercio de Lima estima que para el presente año la economía se verá acrecentada en un 10%, esto impulsará la demanda de inmuebles y se proyecta que el sector inmobiliario crecerá en dos dígitos. Teniendo esto en consideración al crecer el sector también crecerán los presuntos fraudes por lo cual esto genera incertidumbre e inseguridad en los compradores de los bienes inmuebles.

El artículo 1529° del Código Civil estipula que "en la compraventa, el vendedor se compromete a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a pagar su valor en dinero". Esta norma sigue vigente hasta la fecha, y por tanto, revela los componentes

esenciales del contrato de compraventa, que da lugar a dos obligaciones principales: por un lado, la del vendedor de transmitir la propiedad del bien, y por otro, la del comprador de pagar el precio acordado. De lo anterior, se desprende que dicho contrato establece una relación obligatoria entre las partes, sin que se constituya automáticamente un derecho real sobre el bien.

En palabras de Holl (2018) el contrato de compraventa, es un instrumento el cual permite dejar constancia de determinados hechos y posteriormente poder probar los mismos, por ello, otros autores como Pasco (2017) sostienen que el legislador no debería esperar solo la voluntad de las partes para elevar este acto jurídico a escritura pública, sino que debe establecerse de manera taxativa dentro del Código Civil específicamente en el artículo 1529°, evitando fraudes notariales incorporando el mandato obligatorio definitivo por ley.

Es en este contexto aparece la figura del notario, profesional del derecho el cual es responsable de dar fe pública de los actos que se celebran en su presencia, esto está establecido en el artículo 2° del Decreto Legislativo N.º 1049 (Ley del Notariado) Entonces, la función notarial adquiere importancia social al otorgar garantías de autenticidad, imparcialidad y seguridad a los negocios jurídicos celebrados ante su autoridad.

De acuerdo con la doctrina especializada, el contrato de compraventa requiere solo el consentimiento (título) para su validez, pero por sí solo no constituye un modo suficiente para que el comprador adquiera la propiedad del bien inmueble. En el sistema peruano actual, no se considera que la inscripción registral con escritura pública perfeccione el contrato de compraventa de bien inmueble inscrito en sí, sino que la controversia se centra en la inscripción en el registro como requisito para la oponibilidad frente a terceros. Esta perspectiva reconoce que la transferencia de la propiedad involucra tanto la voluntad contractual como la formalidad registral para otorgar seguridad jurídica.

Por ende, el problema central de investigación radica en la necesidad de regular adecuadamente la formalidad de estos contratos, es decir regular la ausencia de una exigencia legal expresa en el artículo 1529 del Código Civil respecto a la escritura pública para la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles, para asegurar que el acto jurídico garantice la protección del derecho de propiedad frente a terceros. La incorporación de esta formalidad en el ordenamiento civil busca ayudar a reducir considerablemente la inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, puesto que gran parte de los conflictos y controversias que se resuelven en el Poder Judicial se originan en la

“informalidad” de los contratos de compraventa de inmuebles inscritos. Así, una adecuada regulación formal contribuiría a disminuir estas situaciones, consolidar un marco jurídico más coherente y eficiente, reduciendo la informalidad en el tráfico inmobiliario y fortaleciendo la protección de los derechos reales en el sistema registral peruano.

#### **1.4 Justificación**

La investigación se justifica en las siguientes razones:

En el ámbito jurídico peruano, la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles ha sido tradicionalmente una práctica basada en el acuerdo entre las partes, sin requerir formalidades específicas. Esta práctica, a pesar de ser adecuada en unos cuantos contextos, se ha mostrado como la forma correcta de no poder afrontar los problemas que derivan de la inseguridad del derecho a la propiedad. En este sentido, la investigación del formalismo que deviene la escritura pública, y su aplicación en estos contratos resulta fundamental, pues es en la práctica, aunque no la exigencia expresada en la norma civil, formalidad que es necesaria para acceder al registro y por lo tanto tener oponibilidad frente a terceros y seguridad jurídica.

De forma complementaria, pues en la parte teórica, la investigación se desarrolla mediante el repaso sostenido de la doctrina jurídica, la jurisprudencia y las bibliografías pertinentes. Se establece una forma de evaluación de lo que dice el artículo 1529 del Código Civil, pues este artículo no exige para los contratos de compraventa de bienes inmuebles, formalizados mediante escritura pública. Este análisis teórico tiene como finalidad el de criticar y reflexionar como la formalidad que puede ayudar en la seguridad jurídica y los derechos de los adquirentes de los bienes inmuebles inscritos; sin entrar en la validez toda la eficacia en lo que respecta a inscripciones. La investigación se caracteriza especialmente por su carácter crítico y objetivo, lo que le proporciona un conjunto de bases teóricas que pueden servir de apoyo para otras investigaciones en el futuro.

Desde una perspectiva de aplicación práctica, la investigación reviste importancia ya que se hace una propuesta de construcción normativa que obligaría con una declaración formal a reducir los conflictos relacionados con las partes en la informalidad del contrato de compraventa. La exigencia de la declaración formal tendría una presentación correcta del

formalismo contractual de la norma que permitiría disminuir los fraudes que se derivan del incumplimiento de lo estipulado por las partes del contrato y mejorar la efectividad del orden jurídico también a la hora de hacer valer los derechos de las partes que participan en el contrato, facilitando de este modo la mejoría de la carga del proceso judicial. La propuesta que se hace no sólo es para los problemas actuales, sino que también se utiliza como mecanismo de armonización del régimen de la regulación civil con las exigencias del sistema registral que pretende también implementar una cultura de formalización, que iría de acuerdo con los fines de la cultura de control sobre lo que se construye sobre el contrato en un sistema que procura dar cuenta de la transparencia y la seguridad jurídica.

## 2. OBJETIVOS

### 2.1. Objetivo general

Determinar la formalidad de la escritura pública y su incidencia en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, análisis del artículo 1529 del Código Civil -2022.

### 2.2. Objetivos específicos

- a) Analizar la influencia de la formalidad de la escritura pública en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos.
- b) Identificar la manera que el artículo 1529 del Código Civil regula la formalidad de la escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos y evaluar su coherencia con las exigencias del sistema registral.
- c) Determinar las consecuencias legales de la falta de formalidad en la escritura pública de un contrato de compraventa de bienes inmuebles inscritos según el artículo 1529 del Código Civil

## 3. MARCO TEÓRICO

### 3.1 Revisión de literatura

#### 3.1.1. Escritura pública

##### 3.1.1.1. Definición conceptual de escritura publica

Es un documento público en el que se hace constar ante un notario un determinado hecho o un derecho, autorizado por dicho fedatario, que firma con el otorgante(s) dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido e incorporándole al protocolo notarial (Castillo, 2003).

##### 3.1.1.2. La función de la inscripción en Registros Públicos

En la doctrina registral, se entiende que el concepto de inscripción se refiere al "asentamiento o traslado en los libros del Registro del contenido de los títulos presentados en las oficinas

registrales, con el propósito de otorgarles un carácter de permanencia y, además, garantizar que la persona a cuyo favor se realiza la inscripción reciba protección sobre su derecho ante posibles interferencias de terceros". En este sentido, Salvat (1986) sostiene que "en Derecho, el concepto de inscripción implica el registro o traslado en los libros del Registro del contenido de los títulos presentados, con la finalidad de otorgarles permanencia y que la persona a cuyo favor se realiza la inscripción tenga la protección de su derecho frente a posibles perturbaciones".

Por su parte, Guillermo Cabanellas (2005) refuerza esta idea al afirmar que "en Derecho, es la acción de inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles/Asiento de inscripción [...]. En Derecho Inmobiliario, la inscripción implica anotar en el Registro de la Propiedad una finca o cualquier acto, contrato o documento relacionado con ella".

Desde esta perspectiva, la inscripción registral se concibe como el resultado de un proceso previo conocido como "calificación registral". Este proceso consiste en una evaluación minuciosa realizada por el registrador sobre el contenido del título (el cual puede ser un instrumento público notarial o un documento privado con firma legalizada, de acuerdo con las normas vigentes) para: a) verificar si el derecho real objeto de inscripción es compatible con los antecedentes registrados en la partida o en otros asientos del Registro; b) determinar la legalidad del acto que se busca inscribir conforme a las normativas legales vigentes; y c) comprobar la competencia y capacidad del funcionario que autoriza el instrumento. El artículo 18 del Reglamento General de los Registros Públicos establece:

"Artículo 150: Toda inscripción se efectuará previa calificación de su legalidad".

### *3.1.1.3. La función de la escritura pública*

Entre los diversos instrumentos notariales se tiene la escritura pública que se puede definir como un documento público, el cual es realizado ante un notario sobre algún negocio o acto jurídico. En este instrumento, el notario dará fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, del contenido del mismo y la fecha en que se realizó.

La escritura pública será un medio de prueba que se presume auténtico porque brinda certeza sobre la existencia del acto jurídico contenido en ella, y la seguridad deriva de la intervención notarial. El decreto legislativo 1232 ha introducido diversas modificaciones en aras de prevenir la suplantación de identidad, cuestión que se ha visto muy frecuentemente

en la actualidad, siendo vendidos bienes inmuebles de manera fraudulenta, por esta razón la intervención notarial es importante teniendo como fin primordial otorgar fe pública para contrarrestar este tipo de situaciones.

Diversos autores definen la escritura pública, entre ellos se tiene a Gattari (2011) que señala que es el instrumento matriz en el que consta el acto o negocio jurídico inter vivos autorizado por el notario en ejercicio de sus funciones y otorgado dentro de los límites de la ley. (p. 304)

Por otro lado, Herrera Cavero (1987) sostiene que es aquel documento autorizado por el notario u otro funcionario público con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico. (p.154)

De ambos autores se consideran relevante que la función de escritura pública es de suma importancia dado, que a través de ella se consigue la publicidad registral la cual mediante ella el funcionario público a través de sus funciones consigna la certeza de lo que se establece dentro del documento y lo enviste de la legalidad necesaria.

Este instrumento notarial se encuentra regulado en el artículo 25° de la Ley del Notariado, que lo define de la siguiente manera: “son instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial; y que debe conservar, así como expedir los traslados que la ley disponga”. A partir de esta definición legal, se pueden identificar las siguientes características:

- Es un instrumento público, esto quiere decir que está regulado ante la sociedad, la publicidad registral tiene el fin específico de hacer público ante terceros el instrumento
- Es un instrumento protocolar, dado que forman parte del protocolo notarial a cargo del notario.

Sobre estas características la doctrina señala:

Gallardo (2016) que, “Es importante señalar que la intervención notarial puede limitarse a la verificación de un hecho concreto de la realidad material o fenomenológica (como, por ejemplo, el estado de un objeto), en cuyo caso, el documento que lo recoge es, por lo general, un acta que describe o detalla una circunstancia que el notario puede percibir sensorialmente”

Así las cosas, podemos señalar que todos aquellos instrumentos que han sido registrados en el archivo cronológico, ordenado, numerado y foliado que posee y

custodia el notario, serán instrumentos protocolares desde su incorporación. Para cierta parte de la doctrina, solamente estos instrumentos deben ser considerados instrumentos públicos. (Chico Ortiz & Ramirez Ramirez, 1972).

Cabe recalcar que la importancia de los instrumentos públicos protocolares radica en su máxima utilidad probatoria, de allí que su custodia y conservación sean de relevancia jurídica. El valor probatorio de un instrumento notarial es pleno según la totalidad de las leyes procesales, pero este valor está asistido de una presunción *iuris tantum*, es decir, que admite prueba en contrario. En el Código Procesal Civil peruano los documentos emitidos por un notario son considerados documentos de fecha cierta, y ello es importante teniendo la problemática actual de los documentos fraudulentos por tal razón, la naturaleza de la escritura pública reviste de seguridad.

Al tener la escritura pública la naturaleza de unos instrumentos públicos protocolares tiene las siguientes características: a) Se incorporan al protocolo; b) Son eminentemente formales; c) gozan de la garantía de la autenticidad; d) Son medios de prueba ante terceros; e) Son públicos; f) Son ejecutivos; g) Producen plenos efectos jurídicos; h) Son inscribibles; i) Su contenido perdura a través del tiempo; j) Ostentan la calidad de prueba plena.

El artículo 37° de la Ley del Notariado establece que el protocolo notarial está compuesto por los siguientes registros:

Registro de escrituras públicas.

Registro de escrituras públicas unilaterales para la constitución de empresas, a través de los Centros de Desarrollo Empresarial autorizados por el Ministerio de la Producción.

Registro de testamentos.

Registro de protestos.

Registro de actas de transferencia de bienes muebles registrables.

Registro de actas y escrituras de procedimientos no contenciosos.

Registro de instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria y otras afectaciones sobre bienes muebles.

Cualquier otro que indique la ley.

La regulación de la escritura pública se ubica en el artículo 51° de la ley del notariado que establece que es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario y que contiene uno o más actos jurídicos. Gonzales Barrón (2016) señala como definición legal que reúne tres características y son: a) instrumento típicamente notarial; b) carácter protocolar; c) los otorgantes expresan una declaración de voluntad, por la cual disponen de sus propios intereses con efecto jurídico. (p.107)

En ese sentido, Gonzales Barrón (2016) sostiene que la escritura pública tiene una función constituyente de un nuevo acto jurídico que reafirma el consentimiento en forma pública con dotes de garantía y eficacia; donde el notario, previa labor consejera y previsora de sus consecuencias jurídicas en el ordenamiento jurídico, asume la autoría del documento ahora instrumentalizado, recogiendo con autenticidad las declaraciones de voluntad de los otorgantes que ante él se presentan (p.111).

Según el mismo autor, la característica principal del instrumento público es que está revestido de fe pública o autenticidad, lo que significa que la descripción que el notario hace sobre los hechos o actos es considerada verdadera o cierta, ya que la única manera de garantizar dicha veracidad es que el notario haya observado y confirmado personalmente los hechos que se plasman en el documento que expide. Por lo tanto, la fe pública se refiere a la percepción sensorial que el notario tiene de los hechos y declaraciones de las partes, y una vez percibidos o escuchados, los documenta y les otorga autenticidad y veracidad. Sin embargo, no siempre todo el contenido del documento es completamente veraz, ya que esto dependerá del tipo de instrumento y del grado de participación del notario en el acto o hecho documentado.

El autor expone también que el cometido del instrumento notarial no se reduce a la fe pública, sino que va más allá; y el resultado también engloba cómo la persona del notario orienta y asesora a las partes. Como profesional del Derecho, el notario debe facilitar, orientar y asesorar jurídicamente a las partes para que entiendan el contenido y la importancia del acto o hecho que están formalizando. De esta forma, el notario no actúa simplemente como un observador pasivo, sino que su rol se extiende a investigar la verdadera intención de las partes, brindándoles asesoramiento para que el documento refleje de manera precisa su voluntad, en concordancia con la legalidad y el ordenamiento jurídico. En consecuencia, el instrumento notarial refleja la doble tarea del notario: “dar forma” (asesorando y colaborando en la correcta expresión de la voluntad) y “dar fe” (certificando el hecho ocurrido) (Gonzales Barrón, 2016)

En relación con este tema, Gattari (1997) establece que la función notarial es aquella que reside en los documentos emitidos por el Estado o por quienes este autoriza, con el propósito de garantizar su veracidad y seguridad. Este concepto general puede aplicarse a los instrumentos públicos contemplados en la norma civil.

Por otro lado, según el artículo 52° de la Ley del Notariado, toda escritura pública se divide en tres partes: la introducción, el cuerpo y la conclusión. En la introducción se registran los datos relacionados con la comparecencia de los otorgantes, el lugar, la fecha, la identificación y otros datos personales. En el cuerpo, se plasma la declaración de voluntad de las partes (minuta), mientras que en la conclusión, se advierte claramente al compareciente sobre la naturaleza del documento que ha firmado, así como las consecuencias legales de dicha firma. También se indica que el instrumento fue leído y ratificado por los otorgantes, además de incluir las firmas y huellas de los comparecientes.

En resumen, la escritura pública permite la coexistencia de dos planos, que teóricamente son separables: el plano del negocio, relacionado con el derecho sustantivo, y el plano del instrumento, que pertenece al derecho notarial. No obstante, ambos se encuentran interconectados, aunque su explicación teórica difiere. Por un lado, se afirma que la escritura pública se construye bajo la noción de "representación" de un acto; por otro, se sostiene que el documento constituye la "creación" de dicho acto.

### 3.1.2. El título de la propiedad

**La teoría del título y modo.** Señala Vélasquez (2008) en la adquisición de un derecho real como el dominio, forzosamente tienen lugar dos fuerzas indispensables; el acuerdo de voluntades ya sea verbal o escrito, el mismo que crea obligaciones, y la ejecución de ese acuerdo en un momento posterior diferente de la inicial.

La transmisión de la propiedad inmueble en el sistema jurídico peruano se enmarca en dos teorías principales: la teoría del **título y el modo**, y la **teoría consensualista**. Ambas teorías tienen sus orígenes en el derecho romano, pero han sido adoptadas y adaptadas de diferentes maneras en diversos sistemas jurídicos.

#### La Teoría del Título y el Modo

Según esta teoría, para que ocurra la transferencia de un derecho real, se requieren dos elementos: el título y el modo. **Peña y Peña (2008)** explican que la mutación del dominio de los bienes exige la existencia de dos requisitos:

**El Título**, que es el acto jurídico que genera la obligación de transferir el derecho (por ejemplo, un contrato de compraventa).

**El Modo**, que es el acto que cumple efectivamente con la transferencia (por ejemplo, la entrega del bien o la inscripción en un registro público).

La doctrina, en términos sencillos, sostiene que el título aislado en el que nos encontramos (que carece del modo) no es suficiente ni para transferir la propiedad, y lo mismo le ocurre al modo, pues tampoco hay suficiente para transferir la propiedad. Vamos a ilustrarlo con un ejemplo: una persona está en posesión de una cosa, pero no ha realizado el modo de transferirla. En este caso, entonces, adquirió la posesión de la cosa, pero no la propiedad –la cosa es suya, pero pertenece a otro... Hay que decir que sólo actuar en los dos elementos del título que genera la obligación, más el modo que comporta la transferencia, llevamos a buen término la ejecución correcta de la transferencia de la propiedad.

#### La Teoría Consensualista

En contraposición a la teoría del título y el modo, la **teoría consensualista** establece que la propiedad se transmite únicamente mediante el acuerdo de voluntades entre las partes. Este sistema, de influencia francesa, sostiene que el "solo consensus" (el acuerdo de voluntades) es suficiente para transmitir derechos reales sin necesidad de formalidades adicionales.

**Donaires (2012)** señala que esta teoría se desarrolló como una alternativa al sistema formalista del derecho romano. El actual **Código Civil peruano** adopta esta teoría para la transferencia de inmuebles, indicando en su **artículo 949** que basta el acuerdo de voluntades para transferir la propiedad. Es decir, el contrato genera la obligación, y esta se cumple automáticamente sin necesidad de un acto adicional, como la inscripción en el registro.

#### Diferencias entre los Sistemas

La **doctrina peruana** se encuentra dividida entre dos posiciones:

Un sector sostiene que para la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles se aplica la **teoría consensualista**, mientras que para los bienes muebles se sigue la **teoría del título y el modo**.

Otro sector aboga por la aplicación de la **teoría del título y el modo** para ambos tipos de bienes.

El **principio consensualista** adoptado por el Código Civil peruano facilita la transferencia de bienes al eliminar la necesidad de formalidades adicionales como la

inscripción registral o la entrega física del bien. Este enfoque reduce los costos de transacción, pero también plantea desafíos en cuanto a la seguridad jurídica. La propiedad es más segura cuando está inscrita en un registro, lo cual mejora la **oponibilidad** del derecho frente a terceros, tal como lo indica el **artículo 2022 del Código Civil**.

En resumen, mientras que la **teoría del título y el modo** se basa en una estructura formalista que requiere un acto adicional para la transferencia de la propiedad, la **teoría consensualista** promueve la transmisión inmediata por el simple acuerdo de voluntades. En el caso peruano, el **Código Civil de 1984** adoptó un sistema mayormente consensualista para la transferencia de bienes inmuebles, lo cual ha generado una mayor facilidad en el intercambio de propiedades, pero a su vez ha suscitado debates sobre la seguridad jurídica de los derechos de propiedad.

### **3.1.3. Contratos de compra venta**

#### *3.1.3.1. Definición conceptual de contrato*

Se define el contrato como el acuerdo, generalmente escrito, de dos o más partes se comprometen recíprocamente a respetar y cumplir una serie de condiciones estipuladas (Castillo, 2003).

Es el acto mediante el cual el vendedor se obliga a transferir al comprador la propiedad de un bien a cambio de un pago (De la Puente, 2002)

#### *3.1.3.2. Elementos del contrato de compra venta*

En palabras de (Escobar, 2001) los elementos son:

**Aceptación de la oferta:** es una declaración de voluntad emitida por el destinatario de la oferta y dirigida al oferente mediante la cual aquel comunica a al oferente su conformidad con los términos de la oferta

**Bienes:** se refieren a cualquier cosa, tangible o intangible, que sea útil para el hombre y le satisfaga, directa o indirectamente, algún deseo o necesidad individual o colectiva, o que contribuya al bienestar de los individuos

**Bienes inmuebles:** son bienes inmuebles casas, edificios, minas, tierra y otros que se caracterizan por su posición fija, es decir, se mantienen inmóviles o en el lugar que les asignó la naturaleza

**Comprador:** persona que compra o adquiere de un vendedor un bien

**Consentimiento:** acción de aprobación de una persona

**Forma:** es el modo en que las partes manifiestan su voluntad de celebrar el contrato

**Formalidad:** tiene como finalidad otorgar certeza al contrato y ratificar la voluntad de las partes de celebrarlo o concluirlo, es decir, potenciar un adecuado y prudente razonamiento por los agentes económicos

**Formalidad a probationem:** Exigencias de determinadas formas que deben observarse en los actos jurídicos a los efectos de su prueba

**Formalidad ad solemnitatem:** Es la formalidad impuesta por la ley para la validez del acto jurídico, y no solamente para su prueba

**Precio:** Es una obligación principal en todo contrato de compraventa, el precio de bien debe indicarse en el contrato

### 3.1.3.3. Características de los contratos de compraventa:

Según (Arcos, 2000) las características de los contratos son:

- **Típico:** Se encuentra regulado en el Código civil, es decir, es un contrato nominado
- **Principal:** Es un contrato con autonomía y existencia propia, no depende de otros contratos. Con prestaciones recíprocas: Engendra obligaciones correlativas a cargo de ambas partes
- **Oneroso:** Existe sacrificios y desplazamiento patrimoniales con significación económica para ambas partes, pues existe enriquecimiento y empobrecimiento correlativos
- **Conmutativo:** Las partes conocen las ventajas y desventajas que han de obtener recíprocamente
- **Consensual y sujeto a la libertad de forma:** Es consensual porque se perfecciona con el simple consentimiento o acuerdo de las partes, y tiene libertad de forma porque no se encuentra sujeta a ninguna forma obligatoria

- **Transferencia de la propiedad:** En la compraventa el vendedor transfiere todo su derecho de propiedad al comprador. Esta propiedad contiene derecho como: uso, disfrute y la facultad de disposición, es decir de venta o gravar el bien
- **Bilateral:** ya que su existencia determina la existencia de obligaciones recíprocas. El vendedor, debe vender el inmueble y el comprador debe pagar, ni más ni menos, el precio convenido

#### 3.1.3.4. *El tratamiento de la formalidad en el Código Civil Peruano*

La forma es el aspecto exterior que asume la declaración de voluntad, y que por consiguiente es un elemento indispensable. Puede considerarse como tal, puesto que se convierte en el vehículo de la declaración de voluntad. Sí el negocio jurídico es producto de la voluntad, este debe reconocer la forma sea como un elemento adicional que solo sirve para acreditar su existencia o como un elemento constitutivo. Por ejemplo: La forma escrita puede servir para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento, pero para que se puede considerar válido un matrimonio deberán observarse determinadas condiciones (Joserand, 1950).

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

En este orden de ideas, Castillo y Cortez (2009), establecen que:

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

Dado lo anterior es posible determinar que la forma de los contratos de compra venta es la manera para designar las maneras para exteriorizar la voluntad de las partes, con el fin de que el contrato no comprometa su validez y, por ende, su eficacia

#### 3.1.3.5. *La importancia de la formalidad*

En libro de negocio jurídico del Código Civil se regula la formalidad de estos actos considerando que existen las formas para acreditar la existencia del negocio jurídico o como parte constitutiva del mismo. Es así que se encuentra en el artículo 143 la disposición que señala que cuando la ley no establece una forma serán las partes quienes convengan la misma. De acuerdo a esta disposición se advierte que el ordenamiento consagra la libertad

de formas, pero también reconoce que determinados actos deberán cumplir con la formalidad que establezca el legislador (Joserand, 1950).

En relación a los señalado Osterling (2007) comentando el artículo 143° establece:

El principio de la libertad de forma, el cual se encuentra establecido en el artículo 143 del Código Civil peruano, constituye un principio rector en la materia de los actos jurídicos. En efecto, este principio establece que las partes, al momento de realizar un acto jurídico, tienen la libertad de elegir qué forma es la más adecuada para tal efecto, salvo que la ley imponga una específica. Este margen de maniobra que se le concede a las partes permite a estos sujetos adecuar la formalidad del acto al propio acto a los motivos y circunstancias que les son propias.

Al respecto, el artículo establece que las partes podrán acordar cualquier forma - verbal, escrita, pública, privada, notarial, registral, etc. - en la forma de formalizar su acuerdo, lo que significa que, ante la falta de previsiones legales que regulen la forma de un acto determinado, las partes tienen la libertad para optar por cómo quieren que se transmita su acuerdo, lo que pone de manifiesto que esta posibilidad de optar por cualquier forma promueve la autonomía de la voluntad que desprenden las partes y fomenta la seguridad jurídica, lo que permite una mayor adaptabilidad de las partes en el contexto de las relaciones contractuales.

La interpretación del principio de libertad de forma, como regla general, queda reflejada en la doctrina que defiende que el formalismo debe considerarse, precisamente, una excepción. Ello significa que, a menos que una norma legal exija una forma concreta de un determinado acto jurídico, las partes, como ya se ha señalado, tienen la posibilidad de decantarse por aquella forma que consideren más adecuada, lo que resulta del mismo modo coherente con lo que prevé el Código Civil, cuya finalidad se presume es la de simplificar y permitir la realización de los actos jurídicos y, en suma, propiciar el principio de libertad de la autonomía privada.

#### Excepciones al Principio

La libertad de formas constituye, como hemos visto, la norma general, mas existen también algunas excepciones en las que la ley sí determina concretamente una forma, un modo, una especie. A continuación expondremos algunos motivos por los cuales es necesario el cumplimiento de una forma concreta:

Algunos serían aquellos de los que la ley requiere escritura pública, en el caso de la transmisión de propiedad de bienes inmuebles, que se la requiere en forma de instrumento notarial para su validez.

Otros serían aquellos casos donde la ley determina formas concretas de validez para algunos actos, como por ejemplo los contratos de adhesión.

#### Implicaciones prácticas

El principio de libertad de formas tiene consecuencias jurídicas prácticas evidentes:

**Flexibilidad:** Lo que permite a las partes acomodar los contratos a su situación concreta, en fin, favorecer la negociación y la personalización de los contratos.

**Eficiencia:** Lo que permite reducir costes y trámites de formalización de los actos jurídicos, facilitando así la circulación de bienes y derechos.

**Seguridad jurídica:** No obstante la libertad de las formas, las partes deben conocer las connotaciones jurídicas que conlleva la forma que elijan, puesto que en el caso de incumplimiento de los requisitos formales previstos por la ley puede dar lugar a la nulidad del acto.

El principio de libertad de forma en el artículo 143 del Código Civil peruano es fundamental para el fomento de la autonomía de las partes en la realización de actos jurídicos. Al establecer que las partes pueden elegir la forma que consideren conveniente, el Código Civil permite una mayor adaptabilidad y eficacia en las relaciones contractuales, aunque siempre con la advertencia de que se deben respetar las excepciones que la ley imponga en casos específicos (p. 7)

Este autor pone en relevancia el respeto a la voluntad de las partes, sin embargo, nos parece más apropiado el comentario que realiza Revoredo (1966) que sobre el mismo dispositivo señala: "(...) interpretar el contrato constituye una verdadera y propia necesidad, si se quiere dar al mismo concreta actuación y realizar efectivamente la operación económica que le corresponde (...)" (p.117)

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

### 3.1.3.6. Las clases de formalidad que prevé el Código Civil

Se ha establecido ya en líneas anteriores que la formalidad es el modo como debe exteriorizarse la voluntad para que el negocio jurídico sea considerado válido y eficaz; pero, además, se ha establecido que el código civil reconoce dos tipos de formalidad: la formalidad *ad solemnitatem* y formalidad *ad probationem*, así se regula en el artículo 144°. A continuación, se desarrollará cada una de ellas:

La formalidad *ad solemnitatem* y la formalidad *ad probationem* son conceptos clave en la teoría del derecho, particularmente en la regulación de los actos jurídicos y su validez. Ambas formalidades tienen propósitos distintos y son reguladas de manera específica en el marco legal, como se puede observar en el Código Civil peruano.

#### Formalidad *ad Solemnitatem*

La formalidad *ad solemnitatem* se refiere a aquellas formalidades que son requisitos indispensables para la validez de un acto jurídico. Según el artículo 219.6 del Código Civil, un acto que no cumpla con la forma prescrita es nulo. Esto implica que la falta de dicha formalidad no solo puede afectar la eficacia del acto, sino que puede conllevar a su nulidad absoluta.

Rol de la Formalidad: Como menciona Torres Vásquez (2001), la solemnidad del acto es un elemento constitutivo de este, y actúa como el único medio probatorio de su existencia. Por lo tanto, la forma no es solo un procedimiento, sino que también dota de eficacia al negocio, siendo un elemento que se considera esencial para la existencia legal del acto.

#### Formalidad *ad Probationem*

Por otro lado, la formalidad *ad probationem* se caracteriza por no ser un requisito de validez del acto jurídico. La falta de esta formalidad no afecta la validez ni la eficacia del acto en sí. Esta formalidad se establece para facilitar la prueba de la existencia y el contenido del acto, siendo más un medio procesal que un elemento sustantivo. Como afirma Diez-Savedra (2008), la forma impuesta por la ley, si no es sancionada con nulidad, tiene una función meramente probatoria.

Uso y Función: La formalidad *ad probationem* se utiliza para documentar la manifestación de voluntad, ya sea a través de un instrumento público o privado. Aunque esta formalidad permite demostrar la existencia del negocio de manera fehaciente, el acto en

cuestión sigue siendo válido y existente a pesar de la falta de la formalidad requerida. Esta característica resalta la flexibilidad del derecho en relación con la prueba de actos jurídicos, permitiendo que la validez no dependa estrictamente de su forma.

La principal diferencia entre ambas formalidades radica en su función y en las consecuencias de su inobservancia:

Ad Solemnitatem: Requisito de validez; su inobservancia implica nulidad del acto.

Ad Probationem: No requisito de validez; su inobservancia no afecta la existencia o validez del acto, pero limita las opciones de prueba.

Estas distinciones son fundamentales para entender cómo se estructuran los actos jurídicos en el derecho peruano y permiten a las partes en un contrato tener claridad sobre las implicaciones legales de sus acuerdos. La formalidad ad solemnitatem asegura la estabilidad y la seguridad jurídica, mientras que la formalidad ad probationem facilita el acceso a la prueba y la evidencia en caso de controversias.

Por lo señalado, se puede concluir que todos los actos jurídicos requieren de una forma; pero no todos requieren de una formalidad, esto quiere decir que ciertos actos están sujetos a solemnidad y otros a formalidad probatoria, lo cual en el caso de los contratos de compra venta de bienes inmuebles según lo establecido en el código civil no requieren de formalidad ad probatinem (Joserand, 1950).

### *3.1.3.7. La formalidad del contrato y su relación con la seguridad jurídica*

Definición del acto jurídico: Según el artículo 140° del Código Civil, el acto jurídico se define como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. En este contexto, el contrato se presenta como una modalidad del acto jurídico, esencialmente una manifestación de voluntad que implica un acuerdo entre partes.

#### Requisitos de Validez del Contrato

Para la validez de un contrato, se establecen los siguientes requisitos:

Agente capaz: Las partes deben tener capacidad jurídica para contratar.

Objeto física y jurídicamente posible: El objeto del contrato debe ser lícito y debe existir en el mundo físico.

Fin lícito: El propósito del contrato no puede ser contrario a la ley o al orden público.

Observancia de la forma prescrita: El contrato debe cumplir con la forma exigida por la ley para su validez; la falta de esta formalidad puede llevar a la nulidad del acto.

#### Características del Contrato de Compraventa

Bilateral y patrimonial: El contrato de compraventa es bilateral, ya que implica obligaciones para ambas partes (el vendedor y el comprador). También es patrimonial porque se refiere a bienes o intereses de naturaleza económica.

Diferencia entre obligación y transferencia de propiedad: Aunque el contrato de compraventa establece que el vendedor se obliga a transferir la propiedad, esto no significa que la propiedad se transfiera automáticamente con la celebración del contrato. Esta distinción es crucial y señala que el contrato actúa como un título, pero no como un modo efectivo de transferencia de propiedad.

#### Formalidades y Seguridad Jurídica

Falta de formalidad: El contrato de compraventa no requiere una formalidad específica para su celebración (puede ser verbal, escrita o mediante documento privado). Sin embargo, es recomendable utilizar una escritura pública para facilitar el acceso al registro y aumentar la seguridad jurídica del comprador.

Inscripción en el registro: Aunque no es obligatorio inscribir la compraventa, hacerlo puede proporcionar seguridad jurídica mediante la publicidad registral. Esto garantiza que el derecho adquirido sea oponible a terceros, protegiendo así al comprador.

#### Inseguridad Jurídica

Inseguridad para el comprador: La falta de formalidad y la posibilidad de no inscribir la compraventa pueden generar inseguridad jurídica para el comprador, ya que puede quedar expuesto a situaciones donde sus derechos no sean reconocidos ante terceros.

La estructura del contrato de compraventa en el Código Civil peruano refleja un enfoque que busca equilibrar la libertad de los contratantes con la necesidad de seguridad

jurídica. Aunque la normativa permite cierta flexibilidad en la forma del contrato, la ausencia de formalidades puede dar lugar a inseguridades, especialmente en lo que respecta a la protección de los derechos del comprador.

### ***3.1.3.8. Características del régimen legal de compraventa de inmuebles en el Perú***

Para analizar la evolución del marco legal relativo a los contratos de compraventa, es fundamental retroceder hasta el Código Civil de 1852, que fue el primer código en su tipo, aunque tuvo una duración breve. Este código adoptaba un sistema único de transferencia de propiedad, sin distinguir entre bienes muebles e inmuebles. Según el artículo 574, la enajenación se completaba mediante la entrega del bien a un nuevo propietario.

En el Libro Tercero, titulado Obligaciones y Contratos, el artículo 1305 definía el contrato de compraventa, afirmando que la transferencia de la propiedad de los bienes se fundamentaba en la consensualidad, alineándose así con el modelo del Código Napoleónico. En relación al artículo 1306, muchos doctrinarios argumentan que se adoptó el sistema francés, puesto que el simple acuerdo entre las partes se consideraba suficiente para transferir la propiedad, independientemente de que esta se hubiese entregado o no.

De acuerdo con Castillo (2007), al momento de la entrada en vigor del código mencionado (1852), no se había implementado la ley del 23 de marzo de 1855, que modificaba el Código Francés y que exigía la inscripción para validar la transferencia de bienes inmuebles frente a terceros (p. 143). Esto permite comprender que el Código Civil peruano conservó el enfoque original del Código Napoleónico, que no requería la inscripción como un requisito. Por ello, al introducirse posteriormente el registro en Perú, se generó un cierto desbalance en el sistema, ya que, aunque no existía obligación de inscribir, se otorgaba protección y prioridad a quien inscribiera su derecho primero.

El Código Civil de 1936 trajo consigo dos posturas divergentes. La primera, defendida por Alfredo Solf y Muro, abogaba por un sistema registral constitutivo, donde la inscripción sería obligatoria para que la transferencia de inmuebles se considerase efectiva. La segunda postura mantenía el sistema actual de transferencia mediante el simple consentimiento, aunque reconocía las fallas inherentes a este enfoque y argumentaba a favor de su continuidad debido a la tradición jurídica, resaltando la rapidez que ofrecía a las transacciones y la precariedad del sistema registral en ese momento, según Castillo (2007).

Tras intensos debates, se optó por preservar el sistema consensual. De esta manera, la Comisión responsable de elaborar el Código Civil de 1936 incluyó en el Libro Quinto sobre Derecho y Obligaciones el artículo 1172, que estipulaba: "La mera obligación de dar una cosa inmueble específica convierte al acreedor en propietario de ella, salvo acuerdo en contrario". Es relevante destacar que, aunque se reafirmaba lo dispuesto en el código anterior, se introducía la especificación sobre bienes inmuebles, diferenciándolos de los muebles, que más tarde recibirían su propia regulación.

El Código Civil de 1984 se mantiene vigente y, en relación con la transferencia de propiedad, se encuentra en el Libro V, que trata sobre Derechos Reales. En este cuerpo legal, el artículo 949 establece que "la sola obligación de enajenar un inmueble determinado convierte al acreedor en propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario" según Castillo (2007).

Asimismo, a partir del análisis de este artículo, se puede concluir que se optó por un sistema alineado con el Derecho Francés, en el cual la propiedad se transfiere con el mero consenso. Al igual que en Francia, Perú estableció el Registro de Propiedad Inmueble en 1888, tres años después de que se creara en el país europeo. Este registro tenía como propósito garantizar la oponibilidad del derecho de propiedad ante terceros mediante la inscripción.

Por lo tanto, es evidente que, a pesar de la instauración del Registro de Propiedad Inmueble, el Código Civil peruano ha mantenido su enfoque sobre el sistema consensual, aun ante las numerosas críticas y extensos debates al respecto.

#### Elementos del Contrato

A partir de las definiciones previamente expuestas, se puede inferir que el contrato de compraventa está constituido por una serie de elementos que son indispensables y que no deben pasarse por alto al momento de redactar dicho contrato, tal como menciona Cabanellas (2005). Estos elementos son:

**Los sujetos:** Se refiere a quienes poseen derechos y obligaciones recíprocas. En el contexto de un contrato de compraventa, los sujetos son el comprador y el vendedor. Es fundamental registrar los nombres de las partes involucradas en el contrato (Cabanellas, 2005).

El objeto: Este corresponde a las cosas o bienes que se transferirán en la transacción económica, pudiendo ser tanto materiales como inmateriales (Cabanellas, 2005).

La transferencia de la propiedad del bien: Esta es una de las obligaciones primordiales del contrato. Es necesario especificar el momento en que se realizará la entrega del bien, así como todas las obligaciones accesorias que se deriven de esta (Cabanellas, 2005).

El precio: Junto con la transferencia del bien, el precio es otra de las obligaciones clave en el contrato. Este monto también debe ser mencionado obligatoriamente en el documento contractual (Cabanellas, 2005).

#### 3.1.4. El perfeccionamiento de contrato de compraventa de inmuebles

Como se ha señalado anteriormente, el contrato se considera un acto jurídico de naturaleza patrimonial. A continuación, se explicará el proceso de perfeccionamiento y formación de un contrato.

Para que un contrato se considere perfeccionado, es esencial que exista una oferta y una aceptación.

En cuanto a la oferta, esta se define como “una manifestación de voluntad emitida por una persona dirigida a otra u otras, proponiendo la celebración de un contrato específico”. Para que una oferta sea válida, debe incluir todos los elementos necesarios para que el contrato se lleve a cabo. Según "El Contrato General" de Manuel De La Puente, la oferta debe cumplir con ciertos requisitos:

1. **Completa:** La oferta debe incluir todos los elementos o condiciones del contrato para que el destinatario pueda aceptarla de manera clara y sencilla. Si todas las estipulaciones están presentes, el destinatario estará en condiciones de formalizar el contrato.
2. **Intención de contratar:** Debe reflejar la voluntad del oferente de celebrar el contrato.
3. **Conocimiento por parte del destinatario:** Es fundamental que el destinatario tenga conocimiento de la oferta; de lo contrario, esta será solo una

invitación a ofertar. Es importante mencionar que si la oferta no es conocida por el destinatario, podría ser válida si se presenta a través de un representante pasivo.

4. **Identificación del oferente:** El destinatario debe saber con quién está contratando, por lo que el oferente debe identificarse. Esto facilita el proceso de contratación, ya que el comprador puede especificar su aceptación al conocer al oferente.

Por otro lado, la aceptación se define como “la manifestación de voluntad del destinatario de la oferta para aceptarla”. Para que la aceptación sea válida, debe corresponder a todos los términos de la oferta, obligando al aceptante frente al oferente. Si el aceptante desea modificar algunas condiciones de la oferta, esto se considera una contraoferta, que es una nueva propuesta realizada por el destinatario. La aceptación también debe cumplir con ciertos requisitos:

1. **Congruencia con la oferta:** Este requisito implica que la oferta y la aceptación deben coincidir en todos sus aspectos. El aceptante debe manifestar su conformidad con la oferta, ya que los efectos se producen en el momento de la aceptación.

2. **Oportunidad:** La aceptación debe realizarse dentro del periodo en que la oferta es válida. Esto significa que debe ajustarse al plazo establecido por el oferente; de lo contrario, si se acepta fuera de dicho plazo, se perderá la oportunidad de formalizar el contrato y será rechazada por el oferente.

3. **Dirigida al oferente:** La aceptación debe dirigirse al oferente, es decir, no puede ser comunicada a un tercero, sino que debe realizarse directamente a la persona que hizo la oferta.

4. **Intención de contratar:** Es un acto volitivo por parte del aceptante, que debe manifestarse de forma tácita y estar respaldado por indicios que evidencien la intención de celebrar el contrato.

### 3.1.5. En qué momento se considera transferida la propiedad sobre el inmueble

En el Perú, se aplica actualmente un sistema consensual o espiritualista, que sostiene que el simple consentimiento de las partes es suficiente para que el comprador adquiera la

propiedad. Este enfoque refleja de manera más amplia la autonomía de la voluntad, también conocida hoy como autonomía privada. Esta autonomía se refiere a la capacidad que tiene una persona para autorregularse, es decir, para crear normas privadas que le permitan ejercer sus derechos y establecer relaciones jurídicas a través de decisiones individuales, así como actuar en base a la noción de negocio jurídico.

El profesor Torres (2013) señala que el artículo 1529 del Código Civil establece el régimen de título y modo en relación con la transferencia de la propiedad inmueble. Según este enfoque, la compraventa, tanto de bienes muebles como inmuebles, no implica una transferencia directa de propiedad, sino que genera una obligación. Esto significa que la propiedad no se transfiere automáticamente con la firma del contrato, sino que se requiere la entrega del bien, realizada de acuerdo con un título válido. Así, para que se constituya la compraventa, es necesario celebrar el contrato. Esto implica que la transferencia de bienes inmuebles se logra únicamente con la celebración del contrato de compraventa.

El doctor Torres enfatiza que la compraventa no se considera un contrato que transfiere la propiedad de inmediato, sino que crea una obligación de transferirla. Esta obligación surge del contrato y no debe confundirse con el mismo, ya que es una obligación que la ley considera cumplida. Para Torres, algunos contratos destinados a la transferencia de propiedad requieren una acción específica (modo), que en el caso de la compraventa es la entrega del bien. En el régimen consensualista, no se confunden los conceptos de título y modo, ya que no es necesario realizar dos actos para que la transferencia de propiedad se lleve a cabo. En este sistema, la propiedad se transfiere a través de un único acto: el acuerdo de voluntades (Torres, 2013).

### **3.1.6. Teoría de título-modo**

La Teoría del Título y Modo constituye un pilar esencial en el estudio del derecho real, especialmente en lo relativo a la transferencia de la propiedad sobre bienes inmuebles. Esta teoría sostiene que la transmisión del dominio requiere la concurrencia de dos elementos esenciales: un título, que justifica la transferencia (normalmente un negocio jurídico válido como un contrato de compraventa), y un modo, que es el acto o formalidad mediante la cual se perfecciona la transferencia del derecho, generalmente la entrega del bien o, en el caso de bienes inmuebles, la inscripción registral.

Desde la perspectiva doctrinal clásica, autores como Manresa y Vives (2018) y Feliú y Codina (2019) explican que el título representa la causa o fundamento del cambio patrimonial, mientras que el modo es el elemento material o formal que perfecciona la transferencia, confiriendo al nuevo titular la titularidad plena y oponible frente a terceros. En el derecho civil peruano, esta distinción es particularmente relevante debido al carácter constitutivo de la inscripción registral para bienes inmuebles, conforme al artículo 949 del Código Civil.

En el sistema peruano, la transferencia de propiedad de bienes inmuebles se perfecciona únicamente con el contrato de compraventa (título), y no requiere necesariamente del modo, entendido como la inscripción en el Registro de Predios a través de un título formalizado mediante escritura pública. En este sentido, la doctrina peruana coincide en que la inscripción no es un mero trámite administrativo, sino un requisito esencial para la validez plena y la oponibilidad del derecho real, constituyendo un modo legal que asegura la publicidad y seguridad jurídica del tráfico inmobiliario (Sánchez, 2021; Castañeda, 2019).

### **3.1.7. análisis de derecho comparado**

En el sistema jurídico español, el cual ha influido significativamente en la legislación peruana, la teoría distingue claramente entre el contrato (título) y el modo (traditio o entrega), siendo este último requisito indispensable para la transferencia de la propiedad. Para los bienes inmuebles, esta tradición exige la formalización del contrato en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad para que la transmisión sea oponible a terceros (García de Enterría y Fernández, 2017). La inscripción cumple una función declarativa, en tanto que el derecho se adquiere con el contrato y la entrega, pero su publicidad es esencial para efectos frente a terceros.

Por otro lado, en países como Chile y Argentina, el régimen es más cercano a un sistema constitutivo, donde la inscripción registral tiene un efecto constitutivo para la adquisición de la propiedad inmobiliaria. En Chile, la inscripción es requisito indispensable para que la transferencia de dominio surta efectos jurídicos frente a terceros, lo que garantiza la seguridad y la publicidad registral (Pérez, 2019). De manera similar, en Argentina, la inscripción en el Registro de la Propiedad es esencial para la transferencia real del dominio de inmuebles, destacándose su función constitutiva (Albornoz, 2020).

En Colombia, la doctrina y legislación siguen una postura intermedia, asumiendo una teoría mixta. La propiedad se transfiere con el contrato válido y el modo (tradicción), pero la inscripción registra la transferencia para efectos de publicidad y oponibilidad frente a terceros, de modo que la inscripción es requisito para la eficacia frente a terceros, aunque no para la existencia del derecho (Ríos, 2018).

Este análisis comparativo evidencia que, si bien la necesidad de una formalidad registral es un elemento común en las legislaciones latinoamericanas para garantizar la seguridad jurídica, existen diferencias sustanciales en cuanto a la función exacta que cumple la inscripción, oscilando entre un efecto declarativo y un efecto constitutivo. El sistema peruano, en su modelo mixto, combina ambos enfoques para lograr un equilibrio que protege tanto los intereses privados como el orden público registral.

### 3.2. Definición de términos básicos

**Aceptación de la oferta:** es una declaración de voluntad emitida por el destinatario de la oferta y dirigida al oferente mediante la cual aquel comunica a al oferente su conformidad con los términos de la oferta (Cabanellas, 2005)

**Bienes:** se refieren a cualquier cosa, tangible o intangible, que sea útil para el hombre y le satisfaga, directa o indirectamente, algún deseo o necesidad individual o colectiva, o que contribuya al bienestar de los individuos (Cabanellas, 2005).

**Bienes inmuebles:** son bienes inmuebles casas, edificios, minas, tierra y otros que se caracterizan por su posición fija, es decir, se mantienen inmóviles o en el lugar que les asignó la naturaleza (Cabanellas, 2005).

**Celebración del contrato:** es la formación del consentimiento, para demostrar existencia de un acuerdo entre dos o más partes, personas físicas o jurídicas, en virtud del cual cada una de ellas se compromete a hacer o a entregar algo a cambio de la prestación que recibirá (Cabanellas, 2005).

**Comprador:** persona que compra o adquiere de un vendedor un bien(Cabanellas, 2005).

**Contrato:** Acuerdo, generalmente escrito, de dos o más partes se comprometen recíprocamente a respetar y cumplir una serie de condiciones estipuladas (Cabanellas, 2005).

**Contrato de compraventa:** es el acto mediante el cual el vendedor se obliga a transferir al comprador la propiedad de un bien a cambio de un pago (Cabanellas, 2005)

**Consentimiento:** acción de aprobación de una persona (Cabanellas, 2005).

**Forma:** es el modo en que las partes manifiestan su voluntad de celebrar el contrato.

**Formalidad:** tiene como finalidad otorgar certeza al contrato y ratificar la voluntad de las partes de celebrarlo o concluirlo, es decir, potenciar un adecuado y prudente razonamiento por los agentes económicos (Cabanellas, 2005).

**Formalidad a probationem:** Exigencias de determinadas formas que deben observarse en los actos jurídicos a los efectos de su prueba (Cabanellas, 2005).

**Formalidad ad solemnitatem:** Es la formalidad impuesta por la ley para la validez del acto jurídico, y no solamente para su prueba (Cabanellas, 2005).

**Fraude:** Engaño económico con la intención de conseguir un beneficio, y con el cual alguien queda perjudicado

**Función notarial:** es la actividad del notario que consiste en autenticar, legalizar, legitimar, redactar, conservar, reproducir (traslados notariales), otorgar solemnidad de instrumento público a través de la fe pública respecto de los actos y contratos que ante celebran (Cabanellas, 2005).

**Vendedor:** sujeto a quien tiene encomendada la venta de un bien.

### 3.3. Marco legal

#### 3.3.1. Código Civil Peruano (Ley N° 29533)

Fue promulgado el 24 de julio de 1984. Regula diversas áreas del derecho civil, incluyendo las normas aplicables a los contratos y la propiedad.

Los Artículos Relevantes para la presente investigación son:

Artículo 949: Establece que la compraventa de bienes inmuebles debe realizarse por escritura pública. El Código Civil de Perú establece las normas generales sobre los contratos y la propiedad inmobiliaria. En el artículo 949 del Código Civil, se establece que la compraventa de bienes inmuebles debe realizarse en escritura pública. Esto significa que la formalidad de escritura pública es requerida para la transmisión de propiedad inmueble.

El artículo 1529° del Código Civil establece: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

#### 3.3.2. Ley de Registros Públicos (Ley N° 26662):

La Ley de Registros Públicos (Ley N° 26662) establece los procedimientos para la inscripción y registro de bienes inmuebles en los registros públicos. La escritura pública de compraventa es uno de los documentos esenciales para llevar a cabo la inscripción de la propiedad inmueble a favor del comprador. Fue promulgada el 28 de diciembre de 1995.

Esta ley regula el sistema de registros públicos en el Perú y establece los procedimientos para la inscripción de bienes inmuebles.

Artículos Relevantes:

Artículo 201: Establece que los actos o contratos referidos a bienes inmuebles solo surten efecto respecto a terceros desde su inscripción en el registro correspondiente.

### **3.3.3. Ley del Notariado (Ley N° 26002):**

La Ley del Notariado (Ley N° 26002) regula la función notarial en Perú. Los notarios públicos son los encargados de otorgar las escrituras públicas y autenticar los contratos, incluyendo los de compraventa de bienes inmuebles. Fue promulgada el 23 de diciembre de 1992. Regula la función notarial en el Perú, incluyendo la formalización de contratos y escrituras públicas.

Artículos Relevantes:

Artículo 35: Establece que los notarios públicos tienen la competencia para autorizar y autenticar escrituras públicas, incluyendo las de compraventa de bienes inmuebles.

## **3.4. Marco jurisprudencial**

### **3.4.1. Casación 780-2016, Puno**

Dado que la escritura pública no se exige para la "perfección del contrato" en sí, sino para facilitar el acceso al registro y salvaguardar el derecho adquirido, se concluye que esta obligación no se limita únicamente a la compraventa, ya que se aplica a una variedad de contratos, negocios jurídicos unilaterales y actos jurídicos diferentes a la compraventa en el ámbito registral.

Por lo tanto, es legítimo que las personas que celebran contratos susceptibles de inscripción en Registros Públicos, ya sean acreedores o adquirentes, tengan el derecho de exigir que el deudor no solo firme el contrato, sino que también suscriba la escritura pública. Incluso aunque existan normativas que beneficien a quienes cuentan con escritura pública, como el artículo 1135 del Código Civil que establece preferencias en casos de concurrencia de acreedores de un bien inmueble, y algunas situaciones no sean inscribibles (ya que no todos los contratos son registrables), esto no exime al deudor de cumplir con esta obligación previamente mencionada.

### **3.4.2. Casación 2529-2015, Lima Norte (aplicación analógica IV Pleno Casatorio Civil)**

La necesidad de cumplir con esta formalidad debe ir acompañada por la advertencia de "bajo sanción de nulidad" (según el artículo 219 del CC). Esta formalidad, establecida por ley, es inmodificable.

Sin embargo, en la segunda instancia, lamentablemente, se argumentó que el "título provisional", que se buscaba convertir en una escritura pública, es en realidad un documento unilateral que certifica un presunto derecho. Por lo tanto, se consideró que el artículo 1412 del Código Civil no le era aplicable. Además, se señaló que el título provisional tampoco podía ser considerado un contrato gratuito, ya que no se mencionaba expresamente en el documento. Incluso en este último escenario, se afirmó que podría tratarse de un acto de donación sin el cumplimiento de las formalidades requeridas, lo que lo tornaría nulo.

No obstante, es importante notar que existe un documento que confirma la existencia de un contrato de transferencia de propiedad, ya sea a título oneroso o gratuito. Es esencial comprender que este documento no representa el contrato en sí mismo, sino más bien un reconocimiento de la existencia de tal contrato. En este contexto, es válido considerar que un contrato pudo haberse celebrado de manera verbal y no necesariamente estar documentado, siendo el título provisional un reflejo de esta situación. La firma del título provisional por parte de la asociación ratifica su intención de tomar las medidas necesarias para formalizar la propiedad en un documento posterior llamado "título definitivo".

Por lo tanto, es plausible argumentar que estamos ante un contrato que se llevó a cabo en una forma libre, y que el título provisional actúa como evidencia de este contrato, en lugar de ser el contrato en sí mismo.

### **3.4.3. Casación 287-2015, Junín**

La justificación externa, en su esencia, tiene como finalidad evaluar la coherencia y robustez de las premisas involucradas. Esto implica que las normas contenidas en la premisa normativa deben ser aplicables en el contexto del ordenamiento jurídico, y la premisa fáctica debe representar una proposición verdadera. En este sentido, el presente tribunal supremo concluye que la justificación externa llevada a cabo por la sala superior ha sido apropiada.

En efecto, las normas discutidas son pertinentes para abordar la situación actual, ya que se relacionan con el proceso en cuestión y están vinculadas con los hechos examinados, que guardan conexión con el cuestionamiento de una resolución administrativa. En

consecuencia, los argumentos que alegan una falta de adecuada fundamentación deben ser rechazados.

#### **3.4.4. Casación 1227-2012, Lima**

Es oportuno recordar que la compraventa se caracteriza por los siguientes elementos jurídicos:

(i) Es autónoma o principal. (ii) Constituye un contrato obligacional y no transfiere automáticamente la propiedad, ya que el vendedor se compromete a transferir la propiedad del bien al comprador. La transferencia de dominio es una consecuencia del perfeccionamiento del contrato. (iii) Las prestaciones son recíprocas y conllevan obligaciones de dar, entregar y pagar el precio. (iv) Es un contrato a título oneroso, ya que involucra el pago de un precio. (v) Es conmutativo, lo que significa que las partes conocen y determinan sus obligaciones desde el principio. (vi) Es consensual, es decir, se perfecciona mediante el acuerdo de voluntades.

En este contexto, se observa que el precio constituye un elemento esencial en los contratos de compraventa. Sin embargo, en el presente caso, el "título provisional" no mencionaba el precio en ninguna de sus cláusulas. Por esta razón, la demanda fue considerada improcedente.

Adicionalmente, se argumenta que, aunque el proceso de otorgar una escritura pública busca otorgar formalidad al negocio jurídico, el "título provisional" sería una certificación emitida por las autoridades, reconociendo la posesión y el dominio del lote 74, así como otros derechos. La Sala considera que esto no implica un perfeccionamiento convencional, ya que el documento carece de las características de un contrato al no contar con la conformidad expresa de ambas partes; en cambio, se identifica como un documento unilateral de constancia o certificación.

Sin embargo, la Sala pasó por alto que el mismo título provisional indicaba la pendencia de un "título definitivo" de acuerdo a la ley, sugiriendo la existencia de una obligación de formalizar y asegurar la transferencia. Esto implica que hay un contrato y el título provisional sirve como prueba de su existencia. Por lo tanto, queda por determinar el tipo de contrato que se celebró.

Es esencial considerar que la omisión del precio en el título provisional no debe llevar automáticamente a interpretar la ausencia de un contrato de compraventa. En cambio, se

debe interpretar la intención de las partes y el contexto socioeconómico en el que se desarrollan tales situaciones.

#### **3.4.5. Sala Plena de la Corte Suprema, Casación N.º 4442-2015 Moquegua (IX Pleno Casatorio) 2017.**

Resuelve declarar infundada la excepción de prescripción extintiva usando el razonamiento planteado por la casación N° 3333 -3006 – ICA, a razón de que se busca consolidar mediante escritura pública, el derecho de propiedad previamente adquirido, constituyendo este un atributo del derecho del propiedad, de igual manera como lo mencionaba en la segunda parte de este informe durante el planteamiento de los problemas jurídicos del caso, me encuentro alineado con esta corriente de pensamiento el cual defiende la imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública

#### **3.5. Revisión de antecedentes investigativos**

Milla (2019) en su trabajo *“El otorgamiento de escritura pública y su relación con la transferencia de propiedad inmueble: análisis desde la jurisprudencia civil peruana”*, estableció como objetivo principal demostrar que en función a la jurisprudencia civil, la obligación de otorgamiento de escritura pública cuando se celebra un contrato de compraventa de un bien inmueble, no perfecciona la transferencia del bien pues la misma ya se ha realizado de forma inmediata de conformidad con el artículo 949 del Código Civil Peruano. La investigación se sustenta en el enfoque cualitativo, para su desarrollo se utilizó la forma y el modo del diseño no experimental- corte transversal-descriptivo. Los resultados que se obtienen permiten constatar que la jurisprudencia civil peruana está parcializada, por un lado, sostiene que el solo consentimiento regulado en el artículo 949 del Código Civil permite la transferencia de bienes inmuebles, y, por otro lado, sostiene que en los contratos de compraventa de bienes inmuebles es la firma de la escritura pública lo que otorga efectos reales al contrato.

En este orden, Guerra (2019), en su trabajo *“La escritura pública como eje del cambio: análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles”*, estableció la importancia de la escritura pública como formalidad *ad solemnitatem* para el perfeccionamiento y conclusión del contrato de compraventa de bienes inmuebles y el alcance de la protección registral a través de su inscripción. Por lo que, se muestra la

necesidad de instaurar instrumentos mucho más eficientes que el mero consentimiento de las partes, siendo uno de esos instrumentos la escritura pública.

Urbina (2019), realizó la investigación *“Razones jurídicas para justificar el uso de la escritura pública de inclusión social en la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú”*, cuyo objetivo fue: Identificar las razones jurídicas que justifican el uso de la escritura pública de inclusión social para la transferencia de la propiedad inmueble en el Perú.

Morales (2018) en su trabajo *“La formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”*, planteó como objetivo demostrar que la formalización de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulnera el carácter absoluto del derecho real de propiedad. El tipo de investigación básica/pura dado que la finalidad de esta investigación radica en esbozar nuevas teorías y/o complementar las existentes. La muestra está comprendida por 40 (cuarenta) abogados colegiados con especialización en Derecho Civil, Procesal Civil y Constitucional que tengan un mínimo de experiencia laboral de 5 (cinco) años en el sector privado. En conclusión, la formalización de la transferencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles garantiza el carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente

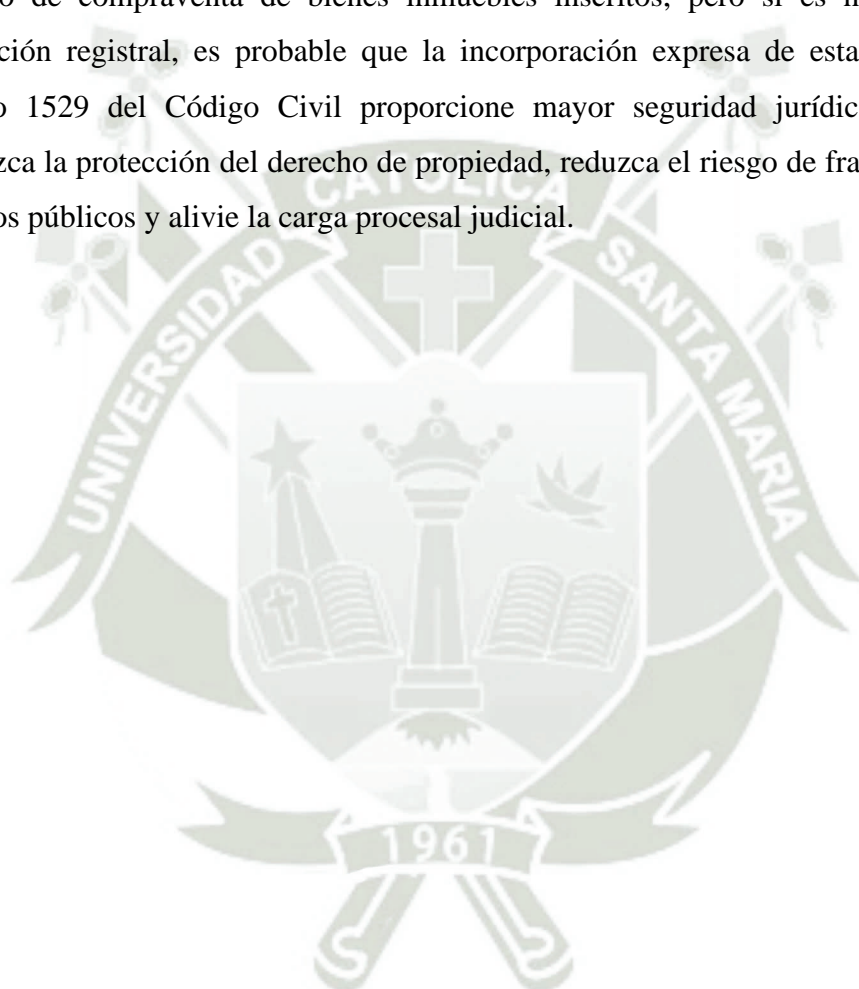
Fernández (2017), en su trabajo *“Problemática de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo”*, planteó como objetivo el describir la problemática de los contratos privados de compraventa regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo, se concluyó que los contratos privados de compraventa generan inseguridad jurídica al momento de comprar un bien inmueble y además que las autoridades dan un mal uso de las normas no sabiendo interpretarla de manera correcta trayendo como consecuencias la doble venta, concurrencia de acreedores, tráfico inmobiliario, delito de estelionato, etc.

Llave, (2017) en su investigación *“La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario”* su objetivo fue analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario, además identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble y por último determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.

Alterini (2017), en su trabajo “*La tradición de inmuebles y la paz social*”, estableció que es conveniente el mantenimiento de la tradición como modo suficiente para transmitir derechos reales inmobiliarios que se ejercen por la posesión, pues contribuye a la paz social, elemento constitutivo del bien común

#### 4. HIPÓTESIS

Dado que en la actualidad la escritura pública no es un requisito expreso para la validez del contrato de compraventa de bienes inmuebles inscritos, pero sí es necesaria para su inscripción registral, es probable que la incorporación expresa de esta exigencia en el artículo 1529 del Código Civil proporcione mayor seguridad jurídica al comprador, fortalezca la protección del derecho de propiedad, reduzca el riesgo de fraude en notarías y registros públicos y alivie la carga procesal judicial.





## **CAPITULO II.**

### **1. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL**

## **1.1. TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y MATERIALES DE VERIFICACIÓN**

### **1.1.1. Técnicas**

Como técnicas de recolección de datos se aplicará para la parte cuantitativa de la investigación, la encuesta, con el fin obtener la opinión de los abogados objeto de estudio en el que utilizará como instrumento un cuestionario de 8 ítems formulados como preguntas, mediante escala de Lickert de 5 opciones de respuesta que será sujeto de validación por tres expertos. Y el análisis de la estadística, luego de hacer la recolección de datos mediante el programa SPSS versión 25.

Para la parte cualitativa de la investigación se aplicará como técnica la observación documental, dogmática jurídica, con la cual se analizará a fondo la norma en estudio con el fin de probar la necesidad de la modificación e incorporación de la exigencia de la escritura pública en los contratos de compra-venta de bienes inmuebles

### **1.1.2. Instrumentos**

Para realizar el estudio se propondrá un cuestionario que es de la autoría de la investigadora la cual contiene 8 afirmaciones correspondientes a los indicadores y dimensiones en estudio, este cuestionario mide las variables en su totalidad, mediante la escala de Lickert de 5 opciones que va desde muy de acuerdo (5) hasta muy en desacuerdo (1), la calificación se hará mediante la suma simple y división de los componentes para promediar las respuestas, aplicando un baremo sencillo se podrán establecer los niveles de concordancia con lo establecido en el Código Civil.

Para analizar los datos de la parte estadística se contratará el servicio especializado de un estadista, y para la parte cualitativa y análisis dogmático se aplicará una ficha de carácter documental con el fin de analizar los preceptos de manera clara y ordenada para presentar posteriormente la triangulación de los datos obtenidos

### **1.1.3 Materiales de verificación**

#### **1.1.3.1. Enfoque**

Pertenece a un estudio mixto o cualicuantitativo, el cual es definido como la combinación de los enfoques cuantitativos y cualitativos, otorgando a la investigación carácter mixto, aunque las variables no son susceptibles de ser medidas en número si se pueden aplicar ciertos elementos estadísticos como tablas de frecuencia para dar mayor alcance a las opiniones de los encuestados. Por ende, en palabras de Álvarez (1999) se dice que el paradigma de tipo cualitativo busca la investigación científica a partir de las

percepciones de los fenómenos sociales influyendo como una herramienta de gran valor, ya que es un enfoque multi-metódico, incluyendo un acercamiento interpretativo y naturalista de los fenómenos a estudiar. Y para la parte cuantitativa, se pretende probar mediante instrumentos que se codificaran posteriormente la relación entre las variables objeto de estudio.

### **1.1.3.2. Nivel**

Con respecto al nivel o alcance de la investigación, se tiene que es de carácter descriptivo- explicativo, puesto que muestra una realidad, pero además, establece las causas o razones que justifican la necesidad de regular la incorporación de la escritura pública como una exigencia de los contratos de compraventa de inmuebles. Hernández-Sampieri y Mendoza señalan (2018) “Estos estudios tienen como principal función definir las propiedades de cualquier fenómeno, se recolectan datos de la variable de estudio y se miden.

### **1.1.3.3. Método**

La presente investigación plantea como tipo aplicada, según su finalidad, en palabras de Arias González (2020), citando a Salinas (2012): “Esta investigación llega a conclusiones específicas y logra proponer una posible respuesta o resolución mediante el uso de la base teórica” (pág. 43).

Del mismo modo, pretende ser una investigación no experimental, no se manipularán las variables. Establece Arias González (2020) sobre los estudios no experimentales: “En este diseño no hay estímulos o condiciones experimentales a las que se sometan las variables de estudio, los sujetos son estudiados en su contexto natural sin alterar ninguna situación, así mismo, no se manipulan las variables de estudio.” (pág. 50)

## **2. CAMPO DE VERIFICACIÓN**

### **2.1 Ámbito**

Ciencias jurídicas

### **2.2 Temporalidad**

El estudio se llevó a cabo en Puno, durante el año 2021-2023

### **2.3. Unidades de estudio**

La población o universo está formado por el total de abogados civilistas del distrito de Puno, que implican 200 abogados litigantes debidamente colegiados y que poseen

experiencia previa en el ámbito notarial y registral incluidos 21 notarios. La muestra, está conformada por 132 abogados titulados usuarios de las Notarías Públicas incluidos los 21 notarios del distrito de Puno

El muestreo que utilizado fue no probabilístico intencional, según Arias (2020), este tipo de muestreo pretende que el investigador tenga la facultad según su necesidad de escoger a los sujetos según su necesidad, por lo tanto, se decide trabajar con un muestreo total, es decir los 132 abogados incluidos notarios y registradores con motivo a la afirmación de Sampieri (2018), “mientras más significativa es la muestra, más se reduce el posible sesgo o error en la investigación”.





## **CAPITULO III.**

### **1.RESULTADOS**

## 1.1. Resultados y discusión

### 1.1.1. Resultados a manera de introducción

Para encontrar los resultados que se presentan a continuación, es necesario explicar que la presente investigación plantea como tipo aplicada, según su finalidad, en palabras de Arias González (2020), citando a Salinas (2012):

“Esta investigación llega a conclusiones específicas y logra proponer una posible respuesta o resolución mediante el uso de la base teórica” (pág. 43).

Con respecto al enfoque, pertenece a un estudio cuantitativo, con un enfoque multi-metódico, incluyendo un acercamiento interpretativo y naturalista de los fenómenos a estudiar, se pretende probar mediante instrumentos que se codificaran posteriormente la relación entre las variables objeto de estudio.

Del mismo modo, pretende ser una investigación no experimental, no se manipularán las variables. Establece Arias González (2020) sobre los estudios no experimentales: “En este diseño no hay estímulos o condiciones experimentales a las que se sometan las variables de estudio, los sujetos son estudiados en su contexto natural sin alterar ninguna situación, así mismo, no se manipulan las variables de estudio.” (pág. 50)

Con respecto al nivel o alcance de la investigación, se tiene que es de carácter descriptivo- explicativo, puesto que muestra una realidad, pero, además, establece las causas o razones que justifican la necesidad de regular la incorporación de la escritura pública como una exigencia de los contratos de compraventa de inmuebles. Hernández-Sampieri y Mendoza señalan (2018) “Estos estudios tienen como principal función definir las propiedades de cualquier fenómeno, se recolectan datos de la variable de estudio y se miden.

La población o universo está formado por el total de abogados del distrito de Puno, que implican 200 abogados litigantes debidamente colegiados y que poseen experiencia previa en el ámbito notarial. La muestra, está conformada por 132 abogados incluyendo los 4 notarios de Puno

El muestreo que utilizado fue no probabilístico intencional, según Arias (2020), este tipo de muestreo pretende que el investigador tenga la facultad según su necesidad de escoger a los sujetos según su necesidad, por lo tanto, se decide trabajar con un muestreo total,

es decir los 132 abogados (incluyendo notarios y registradores del distrito) con motivo a la afirmación de Sampieri (2018), “mientras más significativa es la muestra, más se reduce el posible sesgo o error en la investigación”.

Como técnicas de recolección de datos se aplicará para la parte cuantitativa de la investigación, la encuesta, con el fin obtener la opinión de los abogados objeto de estudio en el que utilizará como instrumento un cuestionario de 8 ítems formulados como preguntas, mediante escala de Lickert de 5 opciones de respuesta que será sujeto de validación por tres expertos. Y el análisis de la estadística, luego de hacer la recolección de datos mediante el programa SPSS versión 25.

Para la parte cualitativa de la investigación se aplicará como técnica la observación documental, dogmática jurídica, con la cual se analizará a fondo la norma en estudio con el fin de probar la necesidad de la modificación e incorporación de la exigencia de la escritura pública en los contratos de compra-venta de bienes inmuebles.

Para realizar el estudio se propondrá un cuestionario que es de la autoría de la investigadora la cual contiene 8 afirmaciones correspondientes a los indicadores y dimensiones en estudio, este cuestionario mide las variables en su totalidad, mediante la escala de Lickert de 5 opciones que va desde muy de acuerdo (5) hasta muy en desacuerdo (1), la calificación se hará mediante la suma simple y división de los componentes para promediar las respuestas, aplicando un baremo sencillo se podrán establecer los niveles de concordancia con lo establecido en el Código Civil.

Para analizar los datos de la parte estadística se contratará el servicio especializado de un estadista, y para la parte cualitativa y análisis dogmático se aplicará una ficha de carácter documental con el fin de analizar los preceptos de manera clara y ordenada para presentar posteriormente la triangulación de los datos obtenidos

### 1.1.2. Presentación de los resultados

#### Tabla 1.

*Confiabilidad del instrumento*

Alfa de Cronbach	N de elementos
,791	8

Como se observa en la tabla número 1, la confiabilidad del instrumento arrojó como resultado el programa estadístico SPSS 0.791, lo cual en la escala propuesta por Sampieri (2018) es elevada, por lo cual el constructo es aplicable en sus 8 elementos

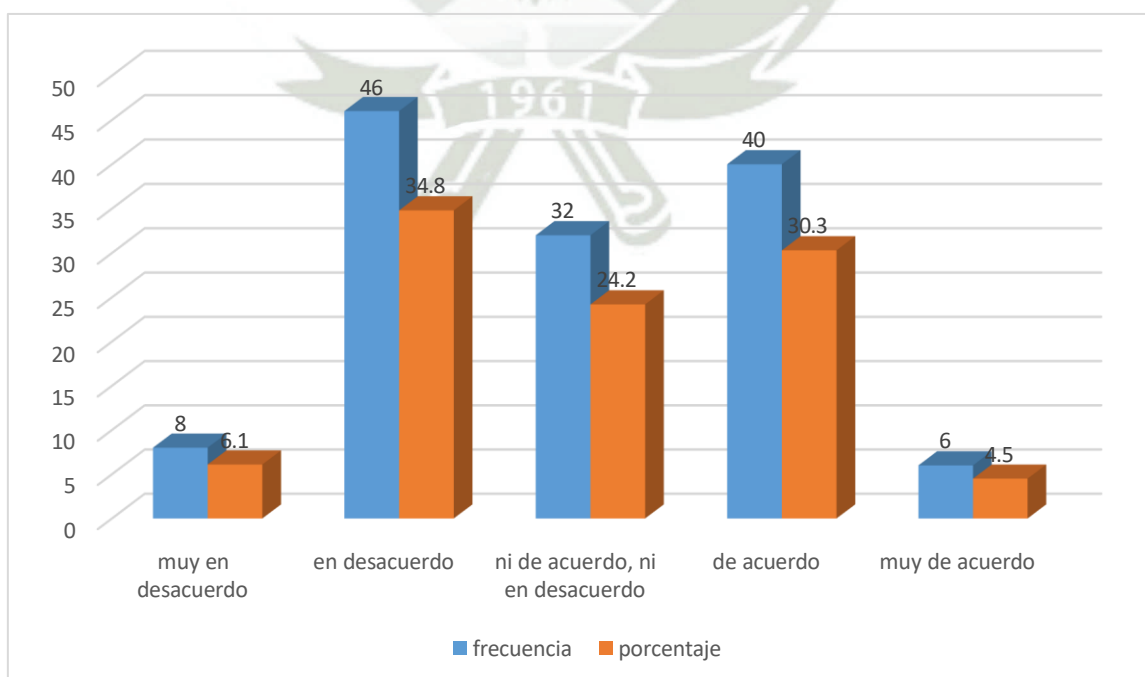
**Tabla 2.**

*¿Está usted de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?*

	Frecuencia	Porcentaje
muy en desacuerdo	8	6,1
en desacuerdo	46	34,8
ni de acuerdo, ni en desacuerdo	32	24,2
de acuerdo	40	30,3
muy de acuerdo	6	4,5
Total	132	100,0

**Figura 1.**

*¿Está usted de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?*



Como se puede observar, se preguntó a los encuestados ¿Está usted de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido? Para lo cual se obtuvo como respuesta que 46 sujetos (34.8% del total de la muestra) indican que están en desacuerdo; 40 sujetos (30.3% del total de la muestra) indican que están de acuerdo; 32 sujetos (24.2%) tienen una posición neutral al respecto; 8 sujetos (6.1%) están muy en desacuerdo; 6 (4.5%) están muy de acuerdo

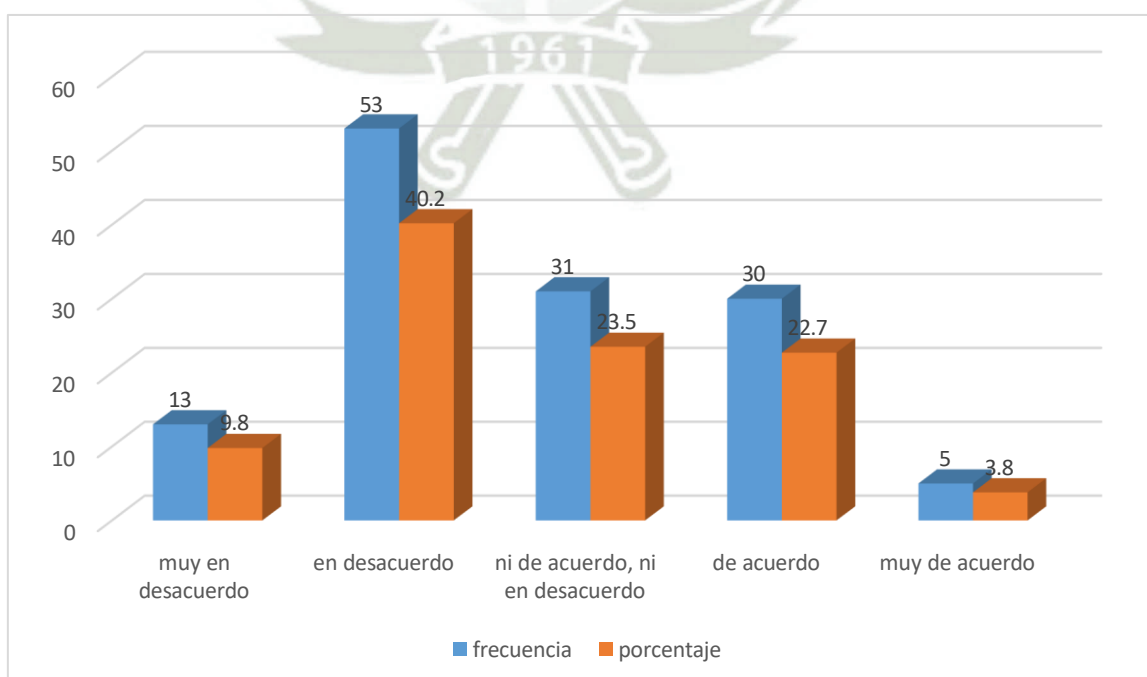
**Tabla 3.**

*¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
muy en desacuerdo	13	9,8
en desacuerdo	53	40,2
ni de acuerdo, ni en desacuerdo	31	23,5
de acuerdo	30	22,7
muy de acuerdo	5	3,8
Total	132	100,0

**Figura 2.**

*¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?*



Como se puede observar se preguntó a los encuestados ¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales? A lo cual se obtuvo como respuesta que 53 sujetos (40.2%) indicaron que están en desacuerdo; 31 sujetos (23.5%) tienen una posición neutral; 30 sujetos (22.7%) indicaron que están de acuerdo; 13 sujetos (9.8%) indicaron que están muy en desacuerdo; 5 sujetos (3.8%) indicaron que están muy de acuerdo.

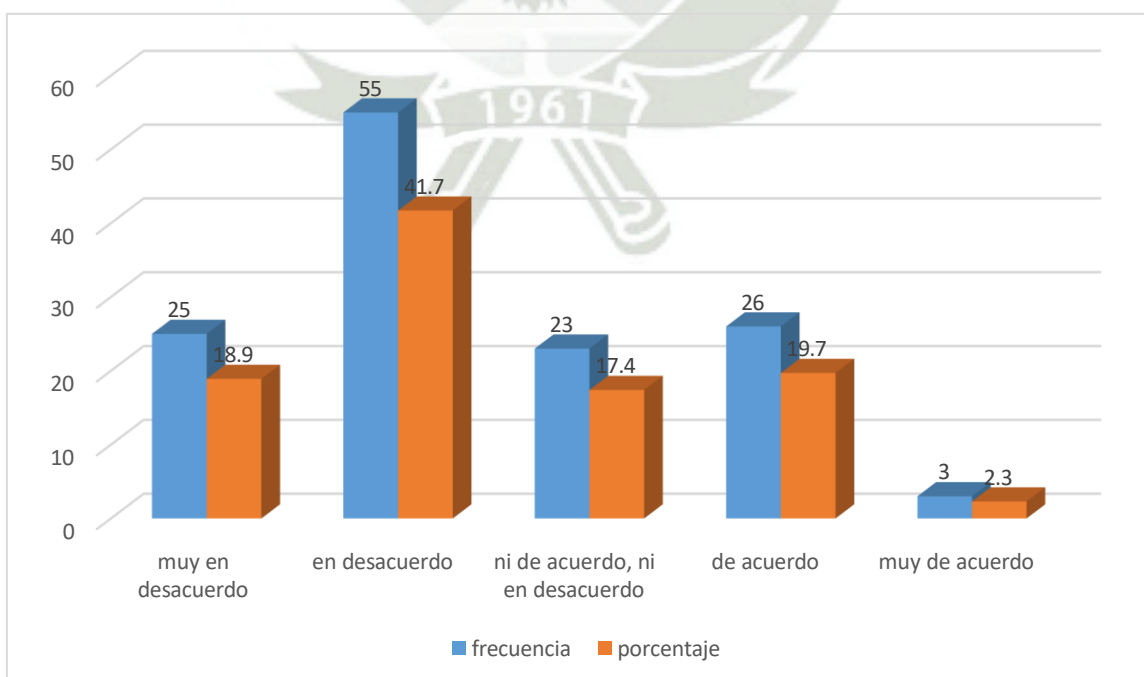
**Tabla 4.**

*¿Considera usted que el sistema actual respeta el carácter absoluto del derecho real de propiedad?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
muy en desacuerdo	25	18,9
en desacuerdo	55	41,7
ni de acuerdo, ni en desacuerdo	23	17,4
de acuerdo	26	19,7
muy de acuerdo	3	2,3
Total	132	100,0

**Figura 3.**

*¿Considera usted que el sistema actual respeta el carácter absoluto del derecho real de propiedad?*



Como se puede observar se preguntó a los encuestados ¿Considera usted que el sistema actual respeta el carácter absoluto del derecho real de propiedad? A lo cual se obtuvo como resultado que 55 sujetos (41,7%) indicaron que están en desacuerdo; 26 sujetos (19,7%) indicaron que están de acuerdo; 25 sujetos (18,9%) indican que están muy en desacuerdo; 23 sujetos (17,4%) indican que tienen una posición neutra; y 3 sujetos (2,3%) indican que están muy de acuerdo

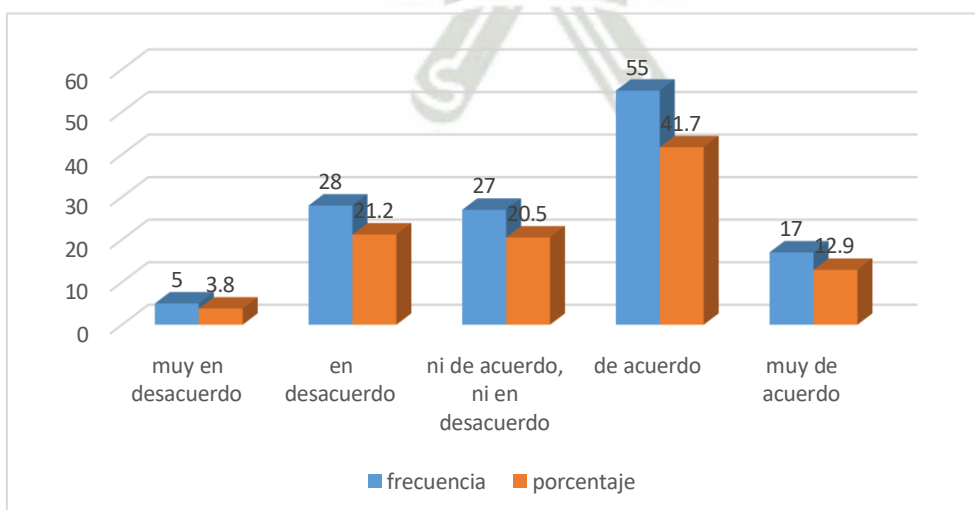
**Tabla 5.**

*En su experiencia profesional, cree que el sistema actual promueve los litigios por propiedad de bienes inmuebles*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
muy en desacuerdo	5	3,8
en desacuerdo	28	21,2
ni de acuerdo, ni en desacuerdo	27	20,5
de acuerdo	55	41,7
muy de acuerdo	17	12,9
Total	132	100,0

**Figura 4.**

*En su experiencia profesional, cree que el sistema actual promueve los litigios por propiedad de bienes inmuebles*



Como se puede observar se preguntó a los encuestados según su experiencia profesional, cree que el sistema actual promueve los litigios por propiedad de bienes inmuebles, a lo que se tuvo como respuesta que 55 sujetos (41.7%) están de acuerdo; 28 sujetos (21.2%) indican estar en desacuerdo; 27 sujetos (20.5%) mantienen una posición neutral; 17 sujetos (12.9%) indicaron estar muy de acuerdo y 5 sujetos (3.8%) indicaron que están muy en desacuerdo

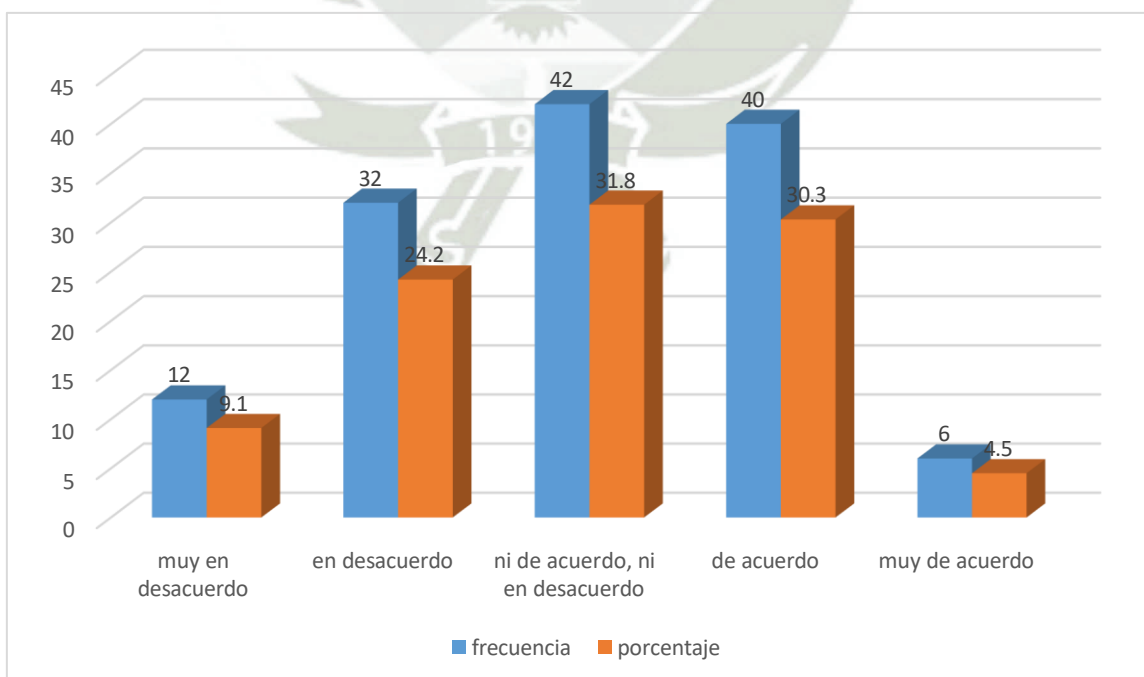
**Tabla 6.**

*¿Podría usted afirmar que el sistema consensualista promueve o facilita la oponibilidad erga omnes inherente al derecho de propiedad?*

	Frecuencia	Porcentaje
muy en desacuerdo	12	9,1
en desacuerdo	32	24,2
ni de acuerdo, ni en desacuerdo	42	31,8
de acuerdo	40	30,3
muy de acuerdo	6	4,5
Total	132	100,0

**Figura 5.**

*¿Podría usted afirmar que el sistema consensualista promueve o facilita la oponibilidad erga omnes inherente al derecho de propiedad?*



Como se puede observar se preguntó a los encuestados ¿Podría usted afirmar que el sistema consensualista promueve o facilita la oponibilidad erga omnes inherente al derecho de propiedad? A lo cual se obtuvo como resultado que 42 sujetos (31.8%) indicaron tener una posición neutral; 40 sujetos (30.3%) indicaron estar de acuerdo; 32 sujetos (24.2%) indicaron que están en desacuerdo; 12 sujetos (9.1%) indicaron que están muy en desacuerdo; 6 sujetos (4.5%) indicaron que están muy de acuerdo.

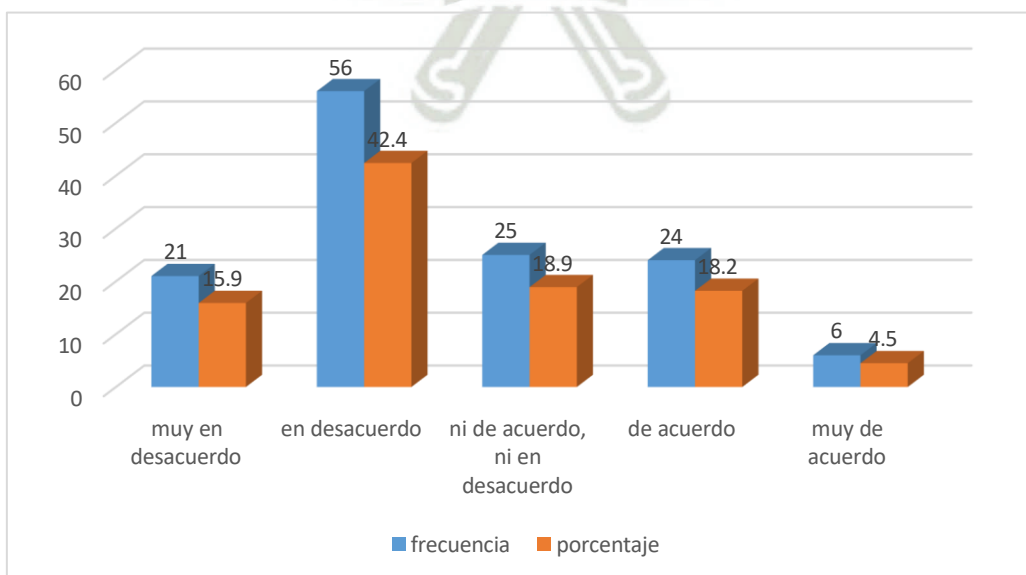
**Tabla 7**

*¿Cree usted que el sistema actual confiere seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble?*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
muy en desacuerdo	21	15,9
en desacuerdo	56	42,4
ni de acuerdo, ni en desacuerdo	25	18,9
de acuerdo	24	18,2
muy de acuerdo	6	4,5
Total	132	100,0

**Figura 6**

*¿Cree usted que el sistema actual confiere seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble?*



Como se puede observar se preguntó a los encuestados ¿Cree usted que el sistema actual confiere seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble? A lo cual se obtuvo como resultado que 56 sujetos (42.4%) indicaron que están en desacuerdo; 25 sujetos (18.9%) tienen una posición neutral; 24 sujetos (18.2%) indicaron que están de acuerdo; 21 sujetos (15.9%) indicaron que están muy en desacuerdo; 6 sujetos (4.5%) indicaron que están muy de acuerdo

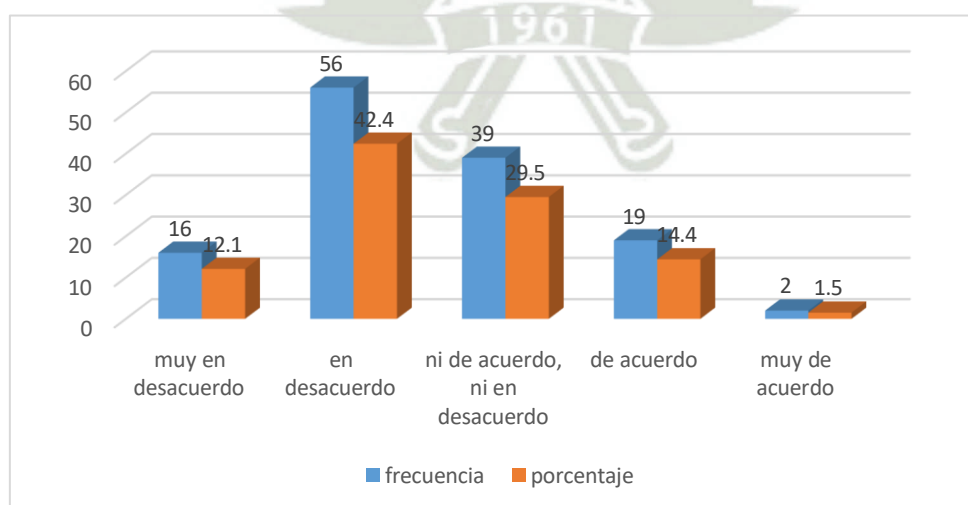
Tabla 8

¿Considera usted que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles es eficaz?

	Frecuencia	Porcentaje
muy en desacuerdo	16	12,1
en desacuerdo	56	42,4
ni de acuerdo, ni en desacuerdo	39	29,5
de acuerdo	19	14,4
muy de acuerdo	2	1,5
Total	132	100,0

Figura 7.

¿Considera usted que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles es eficaz?



Como se observa se preguntó a los encuestados ¿Considera usted que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles es eficaz? A lo que se obtuvo como respuesta que 56 sujetos (42.4%) indicaron que están en desacuerdo; 39 sujetos (29.5%) tienen una posición neutral; 19 sujetos (14.4%) indicaron estar de acuerdo; 16 sujetos (12.1%) indican que están muy en desacuerdo; 2 sujetos (1.5%) indican que están muy de acuerdo.

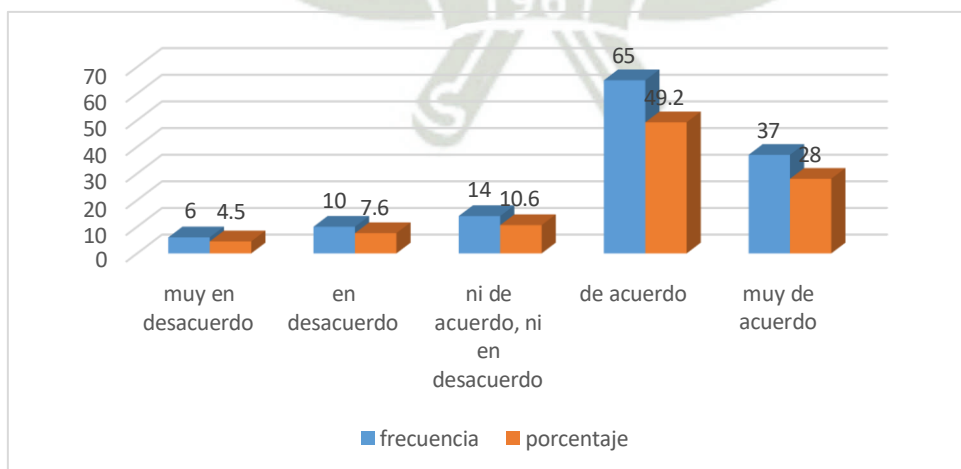
**Tabla 9.**

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

	Frecuencia	Porcentaje
muy en desacuerdo	6	4,5
en desacuerdo	10	7,6
ni de acuerdo, ni en desacuerdo	14	10,6
de acuerdo	65	49,2
muy de acuerdo	37	28,0
Total	132	100,0

**Figura 8.**

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



Como se puede observar se preguntó a los encuestados ¿Estaría usted de acuerdo con una reforma dirigida a instaurar la exigencia de escritura pública a los contratos privados de

compraventa de bienes inmuebles (art 1529cc)? Para lo cual se obtuvo como resultado que 65 sujetos (49.2%) están de acuerdo; 37 sujetos (28%) indicaron que están muy de acuerdo; 14 sujetos (10.6%) tienen una posición neutral; 10 sujetos (7.6%) están en desacuerdo; 6 sujetos (4.5%) están muy en desacuerdo

## 2. DISCUSIÓN

La comparación entre los antecedentes investigativos y los resultados obtenidos revela una compleja intersección de percepciones y posturas en torno al sistema de transferencia de propiedad inmueble en el marco del Código Civil peruano.

En la Tabla 2, la mayoría de los abogados encuestados se muestran en desacuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble del Código Civil actual. Este hallazgo sugiere una percepción negativa generalizada sobre la efectividad y adecuación del sistema vigente. Este resultado coincide con la crítica en la literatura sobre la ineficiencia de sistemas consensualistas en la protección del derecho de propiedad, que en el contexto del Código Civil Peruano puede ser visto como deficiente en términos de seguridad jurídica y claridad (Salinas, 2012).

En concordancia con la investigación de Milla (2019), la divergencia jurisprudencial respecto a la necesidad de escritura pública para la transferencia de bienes inmuebles se manifiesta en la encuesta, donde un considerable 34.8% de los participantes se encuentra en desacuerdo con el sistema actual. Este desacuerdo refleja una falta de consenso sobre la eficacia del proceso de transferencia.

La advocación de Guerra (2019) sobre la importancia de la escritura pública encuentra eco en los resultados, ya que un 77.2% de los encuestados muestra apoyo a la exigencia de escritura pública en contratos privados. Esto indica un respaldo a la formalidad escrita como medio para perfeccionar la transferencia.

Los postulados de Morales (2018) respecto a la formalización como garante del carácter absoluto del derecho real de propiedad y de la seguridad jurídica del adquirente se encuentran respaldados parcialmente en la encuesta. Mientras que un 58.3% de los participantes se muestra en desacuerdo con la idea de que el sistema actual confiera seguridad jurídica, el 30.3% está de acuerdo. Estos resultados evidencian una percepción ambivalente respecto a la eficacia del sistema vigente.

La problemática de la inseguridad jurídica en contratos privados, identificada por Fernández (2017), se refleja en la encuesta, donde la mayoría de los participantes no considera que el sistema actual confiera seguridad jurídica al adquirente, corroborando así las preocupaciones expresadas en la investigación previa.

Las reflexiones de Llave (2017) en torno a la influencia de la seguridad jurídica y la buena fe en el derecho de propiedad encuentran eco en la percepción negativa sobre la eficacia de la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles, con un 42.4% de los encuestados en desacuerdo.

En relación con la propuesta de Alterini (2017) de mantener la tradición como modo suficiente para la transferencia, los resultados indican que la preferencia mayoritaria recae en la exigencia de escritura pública en contratos privados, resaltando así la inclinación hacia formalidades escritas en el ámbito de la transferencia de bienes inmuebles.

En este orden de ideas, la Tabla 3 revela que una gran proporción de los encuestados también se muestra insatisfecha con el sistema actual de transferencia de propiedad inmueble en términos de satisfacción de necesidades sociales. Esta insatisfacción refleja un desacuerdo con la eficacia del contrato de compraventa para satisfacer las expectativas y requerimientos sociales. Este hallazgo es consistente con el enfoque crítico del derecho comparado, que ha señalado la insuficiencia de los sistemas contractuales para abordar las realidades sociales en contextos de transferencia de propiedad

La Tabla 4 muestra que la mayoría de los abogados no creen que el sistema actual respete adecuadamente el carácter absoluto del derecho real de propiedad. Esto sugiere que hay una percepción generalizada de que el sistema no protege adecuadamente los derechos de propiedad frente a terceros, una preocupación que también se refleja en la literatura jurídica que aboga por reformas que refuercen la protección de los derechos reales

Los resultados en la Tabla 5 indican que una porción significativa de los encuestados cree que el sistema actual promueve litigios. Esta percepción puede estar relacionada con la falta de seguridad jurídica y la insuficiencia en la claridad y eficacia de las normas actuales, que son temas frecuentemente discutidos en la teoría del derecho sobre la eficiencia en la resolución de conflictos

La Tabla 6 revela que los encuestados tienen opiniones divididas sobre si el sistema consensualista promueve la oponibilidad erga omnes del derecho de propiedad. La falta de consenso en esta área puede estar vinculada a la complejidad y ambigüedad en la aplicación de principios consensualistas y la necesidad de mayor claridad normativa para asegurar la efectividad de la oponibilidad de los derechos

Los resultados de la Tabla 7 muestran una percepción negativa sobre la capacidad del sistema actual para conferir seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble. Esta percepción está alineada con críticas en la literatura que argumentan que el sistema vigente no ofrece suficiente protección frente a riesgos asociados con la transferencia de propiedad

Según la Tabla 8, una parte considerable de los encuestados considera que la norma actual es ineficaz. Este resultado coincide con estudios que abogan por una revisión y reforma de las normas para mejorar su eficacia y adaptabilidad a las necesidades del mercado inmobiliario. La Tabla 9 muestra que una mayoría significativa está a favor de una reforma que instaure la exigencia de escritura pública para los contratos privados de compraventa de bienes inmuebles. Este hallazgo refuerza la propuesta de que la incorporación de la escritura pública podría mejorar la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad, en línea con la literatura que sugiere que tales reformas podrían solucionar deficiencias en el sistema actual.

Los resultados obtenidos en esta investigación reflejan varias de las preocupaciones expresadas en el estado del arte. La percepción de ineficacia del sistema actual y la necesidad de una mayor protección y claridad normativa en la transferencia de propiedad inmueble están en línea con las críticas existentes en la literatura. Las propuestas de reforma, como la incorporación de la escritura pública, están alineadas con las recomendaciones de varios autores que abogan por fortalecer los mecanismos de protección de derechos en el contexto de la transferencia de bienes inmuebles.

En comparación con la jurisprudencia y la base teórica, los resultados sugieren que las preocupaciones sobre la seguridad jurídica y la eficacia de las normas actuales son temas recurrentes. La jurisprudencia a menudo resalta deficiencias en la protección de derechos de propiedad y la necesidad de reformas para mejorar la seguridad jurídica, lo cual coincide con las percepciones encontradas en este estudio.

En conclusión, los resultados de la investigación subrayan la necesidad de revisar y potencialmente reformar el sistema actual de transferencia de propiedad inmueble en Perú. La mayoría de los abogados encuestados ven la escritura pública como una solución viable para mejorar la seguridad jurídica y la eficacia en la transferencia de bienes inmuebles. Estos hallazgos ofrecen una base sólida para argumentar en favor de la reforma propuesta y proporcionan un contexto valioso para futuras discusiones y estudios en esta área



## CONCLUSIONES

**PRIMERA:** En atención al objetivo general, que consistió en determinar la formalidad de la escritura pública y su incidencia en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, con base en el análisis del artículo 1529 del Código Civil - 2022, se concluye que la exigencia de la escritura pública en dichos contratos resulta fundamental para fortalecer la seguridad jurídica y salvaguardar los derechos de propiedad. La investigación evidencia que, si bien el contrato de compraventa de bienes inmuebles inscritos mantiene su naturaleza consensual, la exigencia formal y expresa de la formalidad de la escritura pública contribuye de manera significativa a la legitimidad, la eficacia jurídica del contrato y su armonización del sistema normativo civil, con la práctica registral lo que contribuiría a la reducción de la conflictividad en el tráfico inmobiliario. Asimismo, tanto la evidencia empírica como la teórica respaldan que la inclusión de esta exigencia en el artículo 1529 reforzará la protección legal de las partes y disminuirá las posibilidades de fraude en notarías y registros públicos.

**SEGUNDA:** En relación con el primer objetivo específico, orientado a analizar la influencia de la formalidad de la escritura pública en la seguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, se concluye que la formalización mediante escritura pública desempeña un papel esencial en la garantía de seguridad jurídica, por ser la escritura pública el instrumentó que permite su acceso al registro, y por tanto, la oponibilidad del derecho de propiedad frente a terceros. Los resultados muestran que la mayoría de los profesionales del derecho consultados coinciden en que la escritura pública proporciona una mayor certeza jurídica y protección legal a este tipo de contratos. Esta percepción se encuentra alineada con la doctrina que destaca la importancia de la formalización para reducir conflictos legales y fortalecer la confianza en las transacciones inmobiliarias.

**TERCERA:** En atención al segundo objetivo específico, que buscó identificar de qué manera el artículo 1529 del Código Civil regula la formalidad de la escritura pública en los contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos y evaluar su coherencia con las exigencias del sistema registral., se concluye que

el mencionado artículo no establece como requisito indispensable la escritura pública para la formalización del contrato de compraventa de inmuebles inscritos. En consecuencia, la regulación propuesta en esta investigación tiene un impacto positivo al proporcionar un marco formal, uniforme y armonizado que contribuye a la transparencia, legitimidad y coherencia entre el régimen civil sustantivo y el sistema registral, este último el cual, si demanda la formalidad de la escritura pública para la inscripción del acto en registros, lo cual contribuiría a interpretaciones uniformes de las normas aplicables y a la cultura de formalización de compraventas de inmuebles inscritos, disminuyendo el riesgo de disputas legales.

**CUARTA:** En cuanto al tercer objetivo específico, que pretendió determinar las consecuencias legales derivadas de la ausencia de formalidad mediante escritura pública en contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos según el artículo 1529 del Código Civil, se concluye que la carencia de dicha formalidad puede acarrear graves implicancias jurídicas. La investigación revela que la falta de escritura pública puede genera un riesgo real de conflictividad legal, como la existencia de títulos múltiples, disputas por derechos de propiedad y obstaculizar la inscripción del inmueble en los registros públicos, afectando la eficacia y oponibilidad del derecho real. Lo que evidencia la importancia y necesidad de contar con una regulación clara y coherente en el sistema actual para prevenir litigios por propiedad.

Finalmente, la hipótesis planteada en esta investigación —que la incorporación de la exigencia de escritura pública en el artículo 1529 para los contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos brindaría mayor seguridad jurídica al comprador, protegiendo la propiedad, reduciendo el fraude en notarías y registros públicos y aliviar la carga procesal judicial— ha sido confirmada. Los resultados empíricos y teóricos demuestran que la formalidad de la escritura pública es determinante para otorgar seguridad jurídica y disminuir riesgos de fraude. La mayoría de los encuestados apoya la reforma propuesta y reconoce sus beneficios en términos de protección legal y transparencia. Así como, su contribución a aliviaría la carga procesal al cerrar vacíos normativos, Por tanto, la evidencia obtenida valida la necesidad de reformar el artículo 1529 del

Código Civil, consolidando un marco normativo que fortalezca la seguridad y legitimidad en el tráfico inmobiliario.



## RECOMENDACIONES

**PRIMERA:** Se recomienda a los magistrados y operadores jurisdiccionales aplicar la presente propuesta legislativa interpretando y aplicando la exigencia expresa como un estándar de seguridad jurídica y protección al derecho de propiedad, con el fin de proporcionar seguridad jurídica a las partes contratantes. Así mismo, se recomienda adoptar un criterio interpretativo que privilegie la incidencia de la escritura pública en compraventas de inmuebles inscritos para una adecuada formalización que garantice la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial.

**SEGUNDA:** Se recomienda a las entidades involucradas en la modificación y competentes por su función como el poder Ejecutivo, la Super Intendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) y el Colegio de Notarios del Perú, establecer lineamientos legales complementarios para operativizar y estandarizar la exigencia de escritura para contratos de compraventa de inmuebles inscritos con ello armonizar la modificación con la práctica registral y notarial vigente, evitando así disparidades en la interpretación, definiendo el campo de los inmuebles inscritos para su aplicación de la exigencia formal..

**TERCERA:** Se recomienda que por impulso del Estado y a través de instituciones como SUNARP, Ministerio de Justicia, Colegio de Notarios y facultades de derecho, impulsen políticas de formación, sensibilización y difusión dirigida a operadores jurídicos tales como jueces, notarios, registradores públicos, abogados litigantes, investigadores en el área y estudiantes de derecho, orientadas a reforzar el conocimiento práctico sobre la relevancia de la escritura pública y su eficacia en la celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles inscritos, por el cual se comprenda la verdadera necesidad de la función protectora que cumple la efectivización de la formalidad de la escritura pública para bienes inmuebles inscritos. Además, se recomienda incentivar y fortalecer la cultura jurídica de formalización, entendida como un mecanismo de protección jurídica y no una traba burocrática que afecte la validez, destacando sus beneficios como reducción de litigios por vacíos normativos prevención de la propiedad inmueble de los bienes inmuebles ya inscritos. Fomentar esta cultura fortalece la confianza en el sistema notarial y registral público, pilares para la eficacia del tráfico inmobiliario ordenado, seguro y predecible.

## REFERENCIAS

- Albadalejo, M. (1997). *Derecho de Bienes. Derecho Civil* (Vol. III). Barcelona.
- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Lima.
- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Lima.
- Alterini (2017). Las presunciones en el derecho civil. Derecho PUCP, (48). Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6715>
- Amado Ramírez, E. (2017). *El Derecho Notarial y Registral en la era digital*. Vol. 1. Lima: Ediciones Legales.
- Arcos, F. (2000). *La seguridad Jurídica - Una teoría formal*. Madrid.
- Avendaño, J. (1985). *Transferencia de la propiedad inmueble en el nuevo Código Civil*. Lima: En Themis.
- Avendaño, J. (1988). *Atributos y caracteres del derecho de propiedad*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú - Fondo Editorial.
- Baptista, O. (2005). *Jurisdicción y tradición en la tradición romano-canónica*. Lima: Palestra.
- Baptista, O. (2005). *Jurisdicción y tradición en la tradición romano-canónica*. Lima: Palestra.
- Barzel, Y. (1989). *Economic Analysis of Property Rights*.
- Bernal, C. (2006). *Metodología de la investigación para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. México: Pearson Educación.
- Biondi, B. (1961). *Los Bienes*. Bosch Casa Editorial.
- Boza, B. (1987). *Sistema de transferencia adoptado por el legislador peruano*. Lima: Thémis.

Brum, R. (1995). *Tradición*.

Bullard, A. (1996). *Estudios sobre el análisis económico del Derecho*. Lima: ARA.

Bullard, A. (2003). *Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales*.  
Lima: Palestra.

Bullard, A. (2003). *Sistemas de transferencia de propiedad*. Derecho y Economía, 156.

Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta.

Cárdenas, C. (1994). *Conveniencia legal de la implantación del Catastro en el Perú. Su importancia en la transferencia de bienes inmuebles*. Lima: Ediciones Jurídicas.

Castán. (1986). *Derecho Civil Español. Común y floral*. Madrid: Reus.

Castillo Freyre, M. (1995). El bien materia del contrato de compraventa: algunas consideraciones preliminares sobre el contrato de compraventa y estudio. Lima Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Castillo, M. (2003). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Lima: Ediciones Legales.

Castillo, M. (2010). *La venta del bien ajeno, 20 años después*. Lima: ECB Ediciones Caballero Bustamante.

Castillo, M., & Osterling, F. (01 de febrero de 2000). [www.castillofreyre.com](http://www.castillofreyre.com).

*Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas* (Primera ed., Vol. VIII). (2006).  
Lima: Gaceta Jurídica.

Colín, G. (1999). *Procedimiento Registral de la propiedad*. México.

Comentarios al contrato de compraventa: análisis detallado de los artículos 1529 al 1601 del Código Civil. Lima: Gaceta Jurídica.

Constitución Política del Perú

Convención Americana de los Derechos y Deberes del Hombre

De La Puente, M. (2002). Perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad. *Revista Folio Real*.

De Trazegnies, F. (1978). *La transformación del Derecho de Propiedad*. *Revista de Derecho*.

Díez-Picazo, L. (1983). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Tecnos.

Ehrenberg, V. (2003). Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. (A. P. Pedrón, Trad.) Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

*Enciclopedia Jurídica Ameba*. (1967). Buenos Aires.

Escobar, F. (2001). *Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad*. *Revista Ius et Veritas*.

Esquivel, J. (2009). *El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral*. Lima: Gaceta Jurídica. "Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas" (Primera ed., Vol. VIII). (2006). Lima: Gaceta Jurídica. Albadalejo, M. (1997). *Derecho de Bienes. Derecho Civil* (Vol. III). Barcelona.

Fernández (2017). Recuperado 1 de abril de 2021, de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15150/Fernandez\\_ECG.pdf?sequence=1](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15150/Fernandez_ECG.pdf?sequence=1)

García. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid.

Gattari, C. (2011). *Manual de Derecho Notarial*. 2a ed. Buenos Aires: Abeledo Perrot

González Barrón, G. (2011). Constitución y principios registrales. *Revista Jurídica del Notariado*, (78), 304-310.

González, G. (2005). *Derechos Reales*. Lima, Perú: JURISTA Editores.

*Guatemalteca* (tesis de postgrado). Recuperado de

Guerra, N., & Lizeth, D. (2020). La escritura pública como eje del cambio: Análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a

través del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles. *Universidad de Piura*.

<https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/4322>

Hernández, J. (1997). Seguridad Jurídica y Costos de transacción: Algunas distorsiones en el Código Civil. *Revista, Derecho y Sociedad*.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación* (Quinta ed.). Mexico: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.

Herrera Cavero, V. (1987). *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Raisol.

Holl. (2018). *Tratado de Derechos Reales* (Vol. II). Lima.

Joserand, L. (1950). *La Propiedad y otros derechos reales*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa, América.

Ley N.º 26366 - Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos

Lino (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica* (Tesis de pregrado). Recuperado de

Llave. (2017). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Madrid.

Lohmann, J. (1997). *El Negocio Jurídico*. Lima: Editorial Jurídica Grijley.

López Santa María, J. (2002). *Los contratos. Parte General. Tomo I* (4a ed.). Santiago: Editorial Jurídica Chile.

Milla. (2019). Recuperado 1 de abril de 2021, de [http://repositorio.usan.edu.pe/bitstream/usan/90/1/MILLA VALVERDE TRAB AJO\\_TITULO\\_2019.pdf](http://repositorio.usan.edu.pe/bitstream/usan/90/1/MILLA_VALVERDE TRAB AJO_TITULO_2019.pdf)

Misari (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble* (tesis postgrado). Recuperado de

Moisset, L. (2004). *La Publicidad Registral*. Lima: Palestra.

- Morales (2018). *Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles*
- Osterling, F., Vidal, F., Castillo, M., Ramos, C., Varsi, E., Vidal, R., Cortez, C. (2011). *Libro de Ponencias del VI° Congreso Nacional de Derecho Civil* (Primera ed.). (I. P. Civil, Ed.) Lima: Estudio Mario Castillo Freyre.
- Pacheco (2015). *La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú 2015* (tesis pregrado).
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
- Pasco (2017). *Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la Inscripción Ficción e Inscripción Garantía durante la década del 2000, Tendencias y Proyecciones* (tesis de postgrado). Recuperado de
- Pau, A. (1995). *Curso de Práctica Registral*. Madrid.
- Pérez Luño, A. (2000). La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. Boletín de la Facultad de Derecho de la UNED. Recuperado desde: <http://espacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:bfd-2000-15-48a09575/pdf>.
- Protocolo Adicional al Convenio Para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales
- Ramos (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú* (tesis de pregrado). Universidad Andina Néstor Cáceres Velázquez, Perú.
- Rodríguez, A. (1974). *Publicidad inmobiliaria*. Buenos Aires.
- Romero, E. (2007). *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Lima.
- Romero, F. (2008). *Curso del Acto Jurídico*. Lima: Librería Portocarrero.
- Romero, L. (1996). *Teoría General de las Obligaciones*. Lima, Perú: A&B Editores.
- Rossell (2015). *El Derecho Inmobiliario y su Regulación en la Legislación*

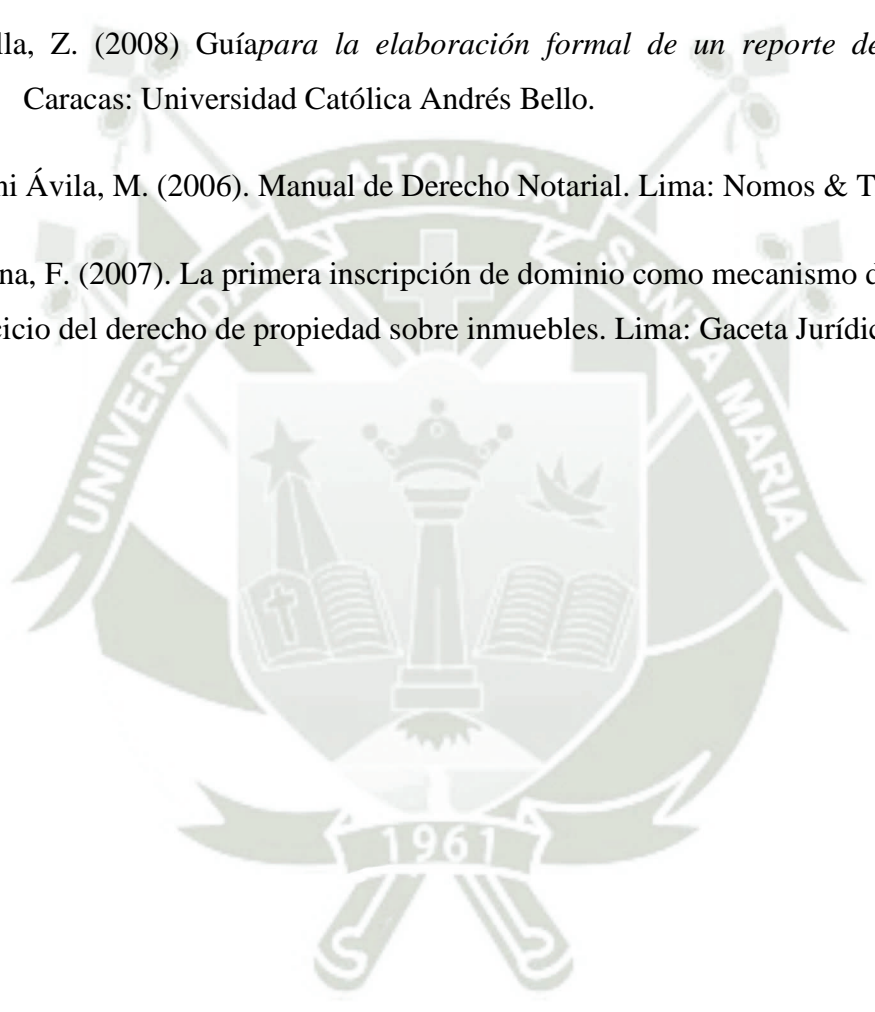
Sacachipana (2014). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional del Altiplano, Perú

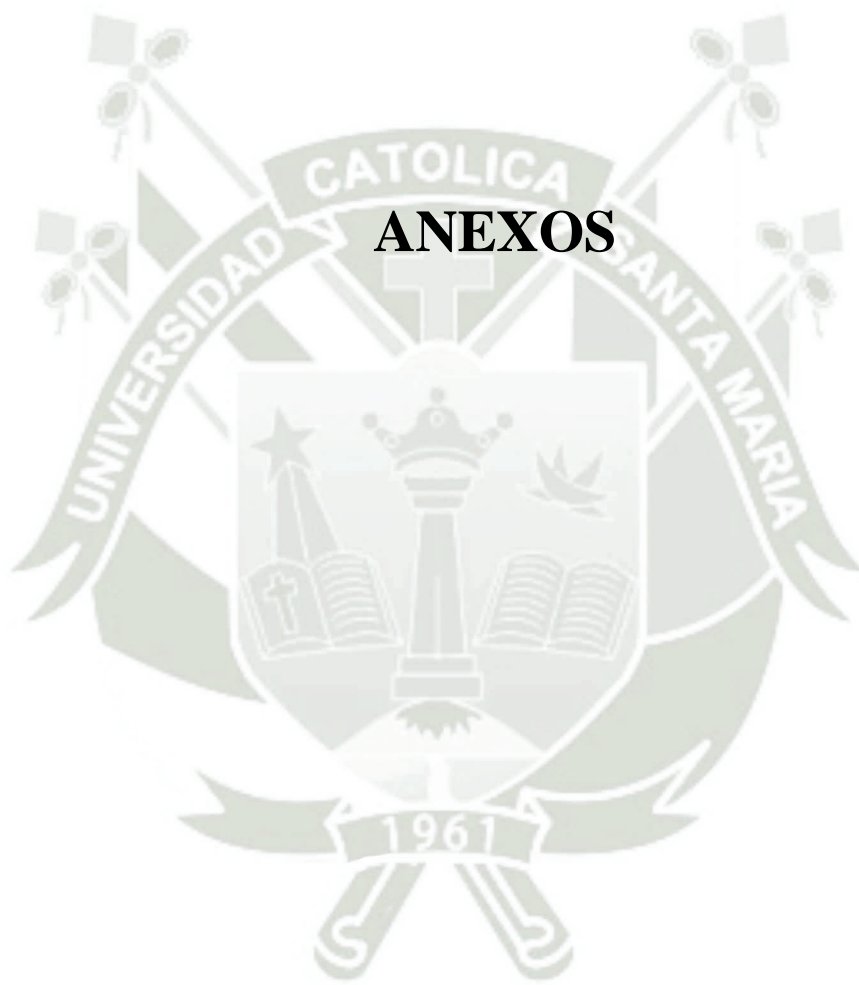
Sánchez, W. (2016). *Criterios de la sala especializada en protección al consumidor al resolver denuncias por la entrega de unidades inmobiliarias con menos área en los contratos de compraventa de bien futuro*. Trujillo.

Santaella, Z. (2008) *Guía para la elaboración formal de un reporte de investigación*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.

Tambini Ávila, M. (2006). *Manual de Derecho Notarial*. Lima: Nomos & Thesis.

Tarazona, F. (2007). *La primera inscripción de dominio como mecanismo de exclusión en el ejercicio del derecho de propiedad sobre inmuebles*. Lima: Gaceta Jurídica





**Prototipo de encuesta**



**Universidad Católica de Santa María**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas**  
**Escuela Profesional de Derecho**

La presente encuesta es dirigida a profesionales del derecho que quieran participar en la investigación titulada “PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1529 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA INCORPORACIÓN DE LA EXIGENCIA DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES” presentado por la bachiller **Aguirre Cutimango, María Alejandra**, para optar al título profesional de Abogado, por lo cual se solicita que marque con un aspa(x) la opción que se acerque más a su opinión con respecto al tema, tomando en cuenta la escala que se presenta, no existen respuestas incorrectas o correctas, igualmente los datos recolectados mediante la presente encuesta son de carácter anónimo y solo tendrá acceso la investigadora, con el llenado de la misma está consintiendo tácitamente el uso de su opinión para fines investigativos.

1= muy desacuerdo; 2= en desacuerdo; 3=Ni de acuerdo ni desacuerdo; 4= de acuerdo; 5=Muy de acuerdo

Item	1	2	3	4	5
1.- ¿Está usted de acuerdo con el sistema de transferencia de propiedad inmueble al que nuestro Código Civil se encuentra adherido?					
2.- ¿Cree usted que el actual sistema de transferencia de propiedad inmueble mediante el contrato de compraventa satisface las necesidades sociales?					
3.- ¿Considera usted que el sistema actual respeta el carácter absoluto del derecho real de propiedad?					
4.- En su experiencia profesional, cree que el sistema actual promueve los litigios por propiedad de bienes inmuebles?					
5.- ¿Podría usted afirmar que el sistema consensualista promueve o facilita la oponibilidad erga omnes inherente al derecho de propiedad?					
6.- ¿Cree usted que el sistema actual confiere seguridad jurídica al adquirente del bien inmueble?					
7.- ¿Considera usted que la norma que regula la transferencia de bienes inmuebles es eficaz?					

8.- ¿Estaría usted de acuerdo con una reforma dirigida a instaurar la exigencia de escritura pública a los contratos privados de compraventa de bienes inmuebles? (art 1529cc)?

--	--	--	--	--	--



## Validación del instrumento



### I- DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres Lima Condori, Ángel Vicente  
 1.2 Cargo o Institución donde labora: Estudio Jurídico Lima y Asociados  
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: encuesta

### II- ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIO	INDICADOR	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos.												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para la aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

si

94%

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN

Arequipa 12 de julio del 2022

  
 FIRMA DEL EXPERTO  
 DNI No. 29693529  
 Ángel Vicente Lima Condori  
 ABOGADO  
 CAP. 1759



**I.- DATOS GENERALES**

- 1.4 Apellidos y Nombres Sánchez Mamani, Edgar Dante  
 1.5 Cargo o Institución donde labora: Estudio Jurídico Lima y Asociados  
 1.6 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **encuesta**

**II.- ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIO	INDICADOR	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										X			
<u>2. OBJETIVIDAD</u>	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos.												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El instrumento cumple con los requisitos para la aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

si

98%

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN**

Arequipa 12 de julio del 2022

FIRMA DEL EXPERTO  
 DNI N° 02172300  
 Edgar Daniel Sánchez Mamani  
 DOCTOR EN DERECHO  
 CAP 311



**I.- DATOS GENERALES**

1.7 Apellidos y Nombres Auma Pari, Basilio

1.8 Nombre del instrumento motivo de evaluación: encuesta

**II.- ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIO	INDICADOR	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos.												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El instrumento cumple con los requisitos para la aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

si

99%

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN**

Arequipa 12 de julio del 2022

  
 FIRMA DEL EXPERTO  
 DNI N°: 62435900  
**BASILIO AUMA PARI**  
 FISCAL PROVINCIAL  
 Poder Judicial Provincial de Arequipa  
 SAN ROMÁN - JUJUYA DE PUÑO

**Base de datos Excel**

N°	p1	p2	p3	p4	p5	p6	p7	p8
1	2	2	1	5	5	2	2	5
2	4	3	1	4	2	3	2	4
3	4	2	2	2	4	2	2	5
4	3	2	2	4	2	3	3	4
5	2	3	2	2	2	3	1	4
6	3	3	2	4	3	3	2	4
7	3	3	2	4	1	1	3	5
8	3	4	4	3	4	3	3	5
9	3	2	2	3	2	2	2	4
10	3	2	2	5	3	2	4	5
11	5	1	4	3	2	4	2	5
12	5	5	4	1	5	1	1	5
13	3	3	1	5	3	2	3	5
14	3	2	2	4	3	2	2	3
15	4	4	2	2	4	2	2	4
16	3	4	2	4	2	3	2	4
17	2	3	2	4	3	2	3	5
18	3	2	3	2	4	5	1	2
19	2	2	2	2	4	2	2	4
20	4	2	3	5	1	2	4	1
21	2	3	2	4	3	2	3	5
22	4	4	2	3	2	4	1	5
23	2	2	1	5	2	1	1	4
24	4	2	3	2	3	2	2	4
25	2	2	1	5	2	1	1	4
26	2	4	2	3	3	2	2	4
27	1	1	2	5	5	5	3	4
28	3	3	4	4	4	4	4	4
29	3	4	4	3	3	3	4	2
30	1	3	4	2	4	4	3	1
31	2	3	2	3	3	2	3	3
32	2	2	3	2	3	3	3	3
33	2	2	4	4	4	4	4	4
34	4	4	3	3	4	3	3	4
35	2	2	4	2	2	2	2	5
36	2	2	4	2	2	2	2	5
37	2	2	2	4	4	2	2	4
38	2	2	4	2	2	2	2	5
39	3	2	2	4	4	3	3	3
40	2	2	4	2	2	2	2	5
41	4	2	1	4	3	2	2	5
42	3	3	1	4	3	2	2	4
43	3	3	3	3	2	2	3	3
44	2	2	1	5	2	1	1	4
45	2	2	2	4	2	2	2	4
46	1	1	2	5	5	5	3	4

47	2	2	2	4	2	2	2	4
48	4	5	4	5	4	3	4	5
49	2	2	2	3	2	2	2	5
50	4	3	2	4	3	4	2	4
51	2	2	1	4	1	2	2	5
52	4	2	2	3	4	2	2	4
53	2	1	2	2	1	1	1	5
54	1	2	2	5	4	1	2	4
55	2	2	1	1	3	2	2	4
56	3	3	4	3	4	3	3	4
57	3	4	2	4	4	3	4	3
58	3	3	2	2	3	2	3	4
59	5	4	4	4	3	4	3	4
60	4	4	2	4	3	4	1	5
61	2	2	1	4	4	1	3	4
62	1	4	1	4	4	4	1	5
63	2	2	3	4	4	2	4	4
64	2	2	2	4	2	2	2	4
65	3	2	3	2	4	3	3	4
66	2	2	2	2	4	2	3	4
67	2	1	1	1	2	2	2	5
68	2	2	1	4	4	1	2	4
69	4	2	5	4	2	1	1	1
70	2	1	2	2	1	2	2	1
71	4	2	3	4	4	2	4	2
72	4	2	2	4	3	1	1	5
73	3	3	2	4	3	2	2	4
74	2	4	1	5	5	1	1	5
75	5	5	2	2	2	4	4	2
76	4	3	2	4	4	2	2	2
77	2	4	1	2	3	2	3	2
78	3	4	4	4	3	4	3	4
79	4	4	2	3	4	3	3	2
80	2	3	4	1	4	2	3	2
81	3	2	2	3	2	2	2	4
82	4	4	3	2	2	3	3	4
83	2	2	2	4	4	2	2	4
84	2	2	1	4	1	1	2	5
85	2	2	1	4	1	1	2	5
86	4	4	3	2	2	3	3	4
87	3	2	2	3	2	2	2	4
88	3	2	2	3	2	2	2	4
89	2	4	2	3	3	2	2	4
90	2	1	1	4	1	1	2	5
91	2	1	1	4	1	1	2	5
92	4	5	4	3	4	4	5	5
93	4	4	1	4	1	4	4	5
94	4	4	2	2	1	4	4	4

95	3	3	2	5	2	1	1	5
96	1	4	1	2	4	2	2	4
97	4	3	1	4	2	3	2	4
98	2	1	2	4	2	1	2	4
99	4	3	2	3	3	2	2	4
100	2	1	1	1	2	2	2	5
101	3	3	2	4	3	2	2	4
102	3	2	3	4	3	2	3	4
103	4	3	1	3	3	2	1	5
104	3	3	3	4	3	3	3	4
105	1	2	3	4	3	2	3	3
106	3	1	3	3	3	1	3	4
107	4	4	4	2	3	4	5	3
108	4	2	4	5	4	1	2	5
109	4	3	3	4	4	2	2	5
110	4	3	3	4	4	3	3	4
111	4	2	4	4	3	2	3	4
112	4	2	3	2	4	3	3	4
113	4	5	4	5	4	2	1	4
114	2	2	2	5	5	5	2	4
115	1	2	2	2	1	5	2	1
116	4	4	5	2	4	5	4	3
117	5	4	5	3	3	1	2	2
118	4	2	2	4	3	3	4	3
119	4	3	3	5	3	4	3	5
120	3	3	2	4	4	4	4	4
121	2	1	2	4	3	2	2	4
122	5	4	3	4	4	4	3	3
123	4	4	4	3	4	4	3	3
124	3	1	3	3	2	4	3	4
125	2	4	4	3	3	4	4	1
126	2	3	2	2	3	4	2	4
127	4	4	4	4	3	3	3	3
128	3	2	2	4	3	2	2	4
129	2	3	3	3	3	3	4	4
130	4	4	4	4	4	4	4	2
131	4	3	3	3	3	3	3	3
132	4	4	4	4	4	4	4	4

# PROYECTO DE LEY

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1529 DEL CÓDIGO CIVIL  
QUE INCORPORA LA EXIGENCIA DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA  
CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES

PROYECTO DE LEY N° \_\_\_\_\_

Proyecto de ley que modifica el artículo 1529 del código civil que incorpora la exigencia de escritura pública en la celebración del contrato de compra venta de bienes inmuebles.

El Congresista de la República que suscribe, \_\_\_\_\_, miembro del Grupo Parlamentario \_\_\_\_\_, en ejercicio del derecho de iniciativa conferida por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, presenta el siguiente:

## I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**1.1.** El sentido de la presente iniciativa legislativa parte de analizar el Artículo 1529° del Código Civil, de donde se desprende que al señalar que es “*Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.*”, no se dice más que ya ha habido un comienzo de transferencia, pero esta se encuentra incompleta, parcial; pues no se han transferido todos los poderes jurídicos de los que se habla en el artículo 923° del Código Civil. Por lo tanto, la obligación de perfeccionar viene a complementar una obligación distinta ya ocurrida, como es la prueba de la adquisición del bien, provocando así actos fraudulentos como la doble venta del mismo bien, y más bien debería haber enunciado que la transferencia de propiedad es la obligación esencial.

En ese sentido, y siguiendo la teoría del maestro Manuel de la Puente y Lavalle, tratándose de bienes inmuebles, el vendedor deberá entregar el bien al comprador, incluso tratándose de inmuebles pues así, dicho comprador podrá disfrutar de todos los derechos inherentes a la propiedad (poderes jurídicos reales).

Hasta aquí, no hemos hecho más que describir el sustento que nos sirve de base para afirmar que, lo que debería señalar el Artículo 1529° del Código Civil, es que en la compra venta el vendedor se puede reservar el perfeccionamiento al que se hace referencia en el Artículo 1549° del mismo cuerpo legal, más no la transferencia de la propiedad.

## II. FÓRMULA LEGAL

Por lo expuesto, se propone el siguiente texto legal:

El Congreso de la República

Ha dado la Ley Siguiente:

### LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1529 DEL CÓDIGO CIVIL

Considerando:

Que, el artículo 923° del Código Civil señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Que, el artículo 1549° del Código Civil señala que es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

Que, el artículo 1583° del Código Civil señala que en la compra venta puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega (...)

#### **Artículo 1°.-** Modificación del artículo 1529° del Código Civil

Modifíquese el artículo 1529° del Código Civil, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

*Artículo 1529.- En virtud del contrato de compraventa, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, quien, a su vez, se compromete a pagar el precio pactado en dinero. En el caso de bienes inmuebles inscritos, el contrato deberá constar en escritura pública para su posterior inscripción en el registro correspondiente.*

### **III. ANALISIS COSTO- BENEFICIO**

La presente iniciativa legislativa no irrogará gastos al erario nacional. Asimismo, permitirá dar un tratamiento acorde a este pacto accesorio, en cuanto al resto de los artículos y reglas contenidas en el Código Civil. Del mismo modo, permitirá que el comprador conozca que ya es propietario y pueda demostrarlo públicamente.

### **IV. EFECTO DE LA PROPUESTA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La presente iniciativa legislativa tiene por objeto modificar el artículo 1529° del Código Civil, adecuándolo a la regulación de la propiedad al resto del articulado, que, en esta materia, contiene el Código sustantivo de 1984.

Lima, 01 de mayo 2023

