



UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO CORPORATIVO

TESIS

**“LA FUNCIÓN NOTARIAL EN EL PERÚ Y SU
INFLUENCIA EN EL TRAFICO DE TERRENOS”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

AUTORES:

Bach. CACERES MONTALVO, JOSE MARTIN

Bach. GUEVARA HIDALGO, BETHY

LIMA – PERÚ

2020

ASESOR DE TESIS

Mg. VITOR RAUL VIVAR DIAZ

JURADO EXAMINADOR

Dra. FLOR DE MARIA SISNIEGAS LINARES
Presidente

Dr. JUAN HUMBERTO QUIROZ ROSAS
Secretario

Mg. ARTURO WALTER NUÑEZ ZULUETA
Vocal

DEDICATORIA

La presente tesis se la dedico a mi familia: padre, hijos y pareja, que siempre me apoyaron incondicionalmente, durante mi proceso de formación profesional.

CACERES MONTALVO, José Martín

La presente tesis lo dedico a mis hijas Juliana, Mercedes quien es mi mayor motivación para lograr todas mis metas; a mi mamá Jaiba, mi papá Arturo (quien falleció hace 4 años) ellos siempre estuvieron presentes brindándome sus palabras de aliento durante la etapa de mi formación profesional.

GUEVARA HIDALGO, Bethy

AGRADECIMIENTOS

A los docentes y personal administrativo de la Carrera Profesional de Derecho Corporativo de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Privada TELESUP.

A todos las personas e instituciones públicas y privadas que facilitaron la información para poder realizar la presente tesis.

RESUMEN

Presentamos la investigación intitulada “La función notarial en el Perú y su influencia en el tráfico de terrenos”. En dicha tesis, tipo cualitativa se tuvo como objetivo: Establecer de qué manera la función tanto de los notarios como de los jueces de paz, influyen en el tráfico de terrenos en el Perú. Luego, de realizar el análisis de contenido de las normas que regulan las funciones de los actores notariales, notarios y jueces de paz, se encontraron los siguientes hallazgos: se puede tipificar el tráfico de terreno en función a los fines que persigue; y, según sus fines que persigue, la función del notario tiene que ver en el 57% de los tipos de tráficos y de los jueces de paz en un 43%. Las conclusiones a las que se llega permitió establecer que los notarios tienen influencia en el tráfico de terrenos, principalmente en el área urbana y en los tipos orientados a proyectos habitacionales, comerciales, industriales o recreacionales; mientras que, los jueces de paz tienen influencia en el tráfico de terrenos, principalmente en el área rural y en los tipos orientados a proyectos agrícolas, pecuarios o de esparcimiento.

Palabras clave: Tráfico de Terrenos, Tráfico de Tierras, Función Notarial, Jueces de Paz, Notarios.

ABSTRACT

We present the research entitled “The notarial function in Perú and its influence on the crime of land trafficking “. In this qualitative type thesis it had as objectives: Establish how the role of notaries and justices of the peace influence the crime of land trafficking in Perú. After performing the content analysis of the norms that regulate the functions of the notary actors, notaries and justices of the peace, the following findings were found: the traffic of land can be typified according to the aims that it pursues; y, according to its purposes, the function of the notary is related with 57% of the types of traffic and the justices of the peace with 43%. The conclusions The conclusions which was reached It allows to establish that Notaries have influence on land traffic, mainly in the urban area and in the types oriented to residential, commercial, industrial or recreational projects; while, the justices of the peace have an influence on the traffic of land, mainly in the rural area and in the types oriented to agricultural, cattle raising or recreational projects.

Keywords: Peace of Land Traffic, Land Traffic, Notarial Function, Justice of the Peace, Notaries.

ÍNDICE DE CONTENIDO

CARÁTULA.....	i
ASESOR DE TESIS.....	ii
JURADO EXAMINADOR.....	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTOS.....	v
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT	vii
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	viii
ÍNDICE DE TABLAS.....	x
ÍNDICE DE FIGURAS	xi
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	12
1.1. Aproximación temática.....	12
1.1.1. Antecedentes Nacionales	12
1.1.2. Internacionales	16
1.2. Marco teórico referencial.....	18
1.2.1. Tráfico de terrenos.....	18
1.2.2. Problemática del tráfico de terrenos.....	22
1.2.3. Derecho notarial	24
1.2.4 La función notarial	27
1.3. Marco contextual.....	32
1.4. Formulación del problema de investigación	35
1.4.1. Problema general	35
1.4.2. Problemas específicos.....	35
1.5. Justificación.....	35
1.6. Relevancia.....	36
1.7. Contribución	36
1.8. Objetivos	36
1.8.1. Objetivo general.....	36
1.8.2. Objetivos específicos.....	37
II. MARCO METODOLÓGICO	38
2.1. Hipótesis de la investigación.....	38

2.1.1.	Supuesto general.....	38
2.1.2.	Supuestos específicos.....	38
2.2.	Tipo y Diseño de estudio.....	38
2.2.1.	Tipo de investigación	38
2.2.2.	Diseño de estudio	38
2.3.	Escenario de estudio.....	38
2.4.	Caracterización de sujetos.....	38
2.5.	Plan de análisis o trayectoria metodológica	39
2.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	39
2.7.	Rigor científico	39
2.8.	Aspectos éticos	39
III.	RESULTADOS	40
3.1.	Funciones de los Notarios	40
3.2.	Funciones Notariales de los Jueces de Paz.....	44
3.3.	Impacto del Tráfico de Terrenos en el Perú	46
IV.	DISCUSIÓN.....	49
4.1.	Categorización del Tráfico de Terrenos.....	49
4.2.	Influencia de la función notarial en el tráfico de terrenos	50
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	52
	ANEXOS	55
Anexo 1:	Matriz de consistencia.....	56
Anexo 2:	Instrumentos.....	57
Anexo 3:	Validación del Instrumento	60
Anexo 4:	Glosario de Términos	66
Anexo 5:	Decálogo del Buen Notario	69
Anexo 6:	Impacto del Tráfico de Terrenos en los Proyectos Inmobiliarios. El caso de Villa El Salvador	70

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	El derecho notarial como rama particular del derecho.....	26
Tabla 2.	Los sistemas de organización del notariado.....	28
Tabla 3.	La función notarial en Colombia.	30
Tabla 4.	La función notarial en Chile.	31
Tabla 5.	La función notarial en México.	31
Tabla 6.	La función notarial en Uruguay.....	32
Tabla 7.	Aspectos generales de la función notarial.	41
Tabla 8.	Aspectos referidos a instrumentos públicos Protocolares.....	42
Tabla 9.	Aspectos referidos a instrumentos públicos Extra protocolares.....	43
Tabla 10.	Funciones notariales de los jueces de paz.....	45
Tabla 11.	Categorías para el tráfico de terrenos	49

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Tipología del traficante de terrenos.	19
Figura 2. Denuncias de invasiones de terrenos por zonas geográficas del Perú, en el primer semestre del año 2014.	47
Figura 3. Hectáreas de terrenos invadidas en el periodo 2012-2014.....	47
Figura 4. Cuadro comparativo de las invasiones en el Perú, periodo 2012-2014.	48
Figura 5. Comparación de las actuaciones en función notarial en el Perú.	50

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Aproximación temática

1.1.1. Antecedentes Nacionales

Guerra (2015). *“La tutela para la defensa de los bienes inmuebles del Estado ante las invasiones y usurpaciones”*.- En esta investigación, la autora indaga acerca de las llamadas invasiones, tipificadas penalmente como usurpaciones (artículo 202 de la Ley N° 30076), las cuales constituyen un fenómeno de gran relevancia con efectos sociales y económicos negativos. Al no contarse con una interpretación uniforme, la autora en conjunto con los fiscales del distrito fiscal del Callao: Ventanilla y Mi Perú, dan a conocer su posición acerca de las diferentes normas en tres aportes, la defensa posesoria extrajudicial, el delito de usurpación contra inmuebles del Estado y la recuperación extrajudicial de predios de propiedad estatal. Una de las conclusiones a las que llega la autora de la investigación en citación, es: Desde el 13/07/2014 con la entrada en vigencia de la Ley N° 30230, se ha omitido la inmediatez y se concede al poseedor 15 días para repeler la fuerza que se emplee contra él, habiéndose agregado también, la fuerza contra el bien y recobrarlo desde que tome conocimiento de la desposesión, debiendo abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias. En este caso, la PNP y las municipalidades respectivas deben prestar el apoyo necesario, a efectos de garantizar el estricto cumplimiento del presente artículo, bajo responsabilidad.

Araneda Azabache, C. E. (2015). *“La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú”*.- Tesis de Grado efectuada en la Universidad Privada Antenor Orrego, siendo que en esta tesis la autora se propone como objetivos: conocer los aspectos generales de la función pública notarial en la doctrina y legislación nacional, con el fin de precisar su importancia en la celebración de los diversos tipos de contratos que se celebran en el Perú; determinar la importancia de las nuevas transacciones electrónicas que se presentan en el contexto de la globalización y el surgimiento del Internet; investigar las cuestiones jurídicas y doctrinarias en torno a la seguridad jurídica que se ofrece en la celebración de los contratos electrónicos; e, identificar los programas o

medidas de seguridad más convenientes a implementarse con el fin de brindar confianza en la celebración de los contratos electrónicos, y la conveniencia de modificar las disposiciones del Decreto Legislativo 1049. Una de las conclusiones pertinentes a las que llega la autora de la investigación en citación, es: La función pública notarial, como una actividad de suma importancia en la vida social, se concibe como el ejercicio que se concentra básicamente en las atribuciones de dar fe de los instrumentos que ante el Notario se celebran, comprobar hechos, y tramitar los asuntos no contenciosos determinados por la ley, lo cual es el resultado de un largo proceso de adecuación de sus funciones notariales hasta llegar al punto tal como hoy la conocemos, reconocida no solo por la ley nacional, sino por la doctrina y la máxima instancia constitucional de la República.

Montoya Morí, V. Y. (2016). “La investigación policial por el delito de usurpación de terrenos en San Bartolo en el período 2012 – 2014”.- Tesis para optar el grado de Maestría, en la Pontificia Universidad Católica del Perú. En esta tesis que se formuló buscando entender el fenómeno de la usurpación a partir del caso de San Bartolo, en la que la ocupación de terrenos suela afectar incluso al propio Estado, se tuvieron como objetivos: describir los procedimientos de investigación policial, establecer cuáles son los problemas de las acciones de investigación que en estos casos implementa la División de Asuntos sociales, y, establecer las causas de dichos problemas. Algunas conclusiones a las que se llegó en la tesis en citación fueron: El problema de la usurpación es mucho más complejo que la simple apropiación de un terreno por un delincuente; se debe considerar la totalidad del proceso de la política como parte de la implementación, de manera que se incluyan las perspectivas y experiencia de los funcionarios (agentes policiales) y no solo de los funcionarios de alto nivel; y, el enfoque bottom up (de abajo hacia arriba), beneficiaría ampliamente, el diseño de una política pública efectiva y eficiente, con buenos resultados en lucha contra la usurpación de terrenos.

Lazábara (2016). “Factores causantes del desprestigio de la función notarial en la Provincia Constitucional del Callao, periodo 2015”.- Tesis de Grado efectuada en la Universidad de Huánuco, siendo que en esta investigación el autor indaga acerca de las raíces por las cuales la imagen del notario, como profesional del

derecho, se ha visto afectada y desprestigiada en la Provincia Constitucional Callao; para tal efecto, analiza información referida a los deberes y exigencias del notario como profesional del derecho, los costos por los trámites notariales dentro de la Provincia Constitucional del Callao, la capacitación que reciben los notarios para prestar una atención adecuada a los usuarios, la calidad del servicio notarial en lo que respecta a la formalización de actos jurídicos y legalizaciones, la deficiencia en el empleo público y las barreras burocráticas afectan a los servicios que brinda una notaría, los principales factores causantes del desprestigio que tiene el notario en su función, y, los medios que debe utilizar el notario para brindar un mejor servicio y evitar el desprestigio notarial. Las conclusiones a las que llega en la tesis en citación, entre otras, son: existe una total desconfianza por parte de los usuarios sobre la veracidad en las labores que cumplen las notarías, en su accionar legal dentro de la sociedad; y, la demora en la elevación de escrituras públicas, así como de la documentación extra protocolar, aunado a la mala atención por parte de los empleados dentro de las notarías en la Provincia Constitucional del Callao, son también, causales de desprestigio que sufren las notarías.

Ñahuinlla (2015). *“La función notarial de los jueces de paz en la región centro andina”*.- Tesis para optar el grado de Maestría en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, siendo que en esta investigación, el autor se planteó como objetivo: Conocer las causas del inadecuado cumplimiento de la función notarial a cargo de los Jueces de Paz en la región centro andina del Perú. Entre las conclusiones a las que llega el autor, destacan: los jueces de paz de los distritos judiciales de Huancavelica, Junín, Ayacucho y Apurímac ejercen la función notarial, toda vez que en dichos lugares no se cuentan con Notarías Públicas; la competencia de la función notarial delegado al Juez de Paz, no pueden ejercerlo conforme a su real saber y entender, con las costumbres, las formas originarias y tradicionales de resolver conflictos en sus comunidades; y, el mayor número de los jueces de paz de los distritos judiciales de Huancavelica, Junín, Apurímac y Ayacucho tienen una formación cultural y educativa de nivel primario y secundario, realidad socio educativa que pone en desventaja y en serias dificultades a dichos jueces en el ejercicio de la función notarial.

Huacachi (2017). *“Efectos jurídicos del Decreto Legislativo Notarial 1049, responsabilidad del notario en las ventas de bienes inmuebles por suplantación de identidad”*.- Tesis de Grado en la Universidad Cesar Vallejo, siendo que en esta investigación, la autora se planteó como objetivo: Conocer la afectación por la inexistencia del pago indemnizatorio por daños ocasionados a los propietarios a causa de las ventas fraudulentas por suplantación de identidad. Las conclusiones a las que llegó la autora, fueron: Se ven afectados los derechos de aquellos propietarios cuyas propiedades son vendidas fraudulentamente, sin embargo el notario se exime de responsabilidad por haber sido inducido a error; el Estado para brindar garantías debería estudiar bien las causas, como son los tipos de estafas que se dan por aquellas personas con intenciones maliciosas que lo utilizan para suplantar identidades y usurpar lugares que no le corresponde; y, referente a la seguridad jurídica de los inmuebles, el estado no está brindando esta seguridad de manera adecuada, ya que todavía se dan casos de ventas de bienes inmuebles por suplantación de identidad.

Carhuamaca (2017). *“La responsabilidad notarial a propósito del artículo 55 de la ley del notariado”*.- Tesis para optar el grado de Maestría en la Universidad de Lima, en la que el autor se planteó como objetivo: Analizar de manera integral la función notarial entendida como la actividad que realiza el notario latino, y señalar cuáles son las nuevas tendencias y retos que, de cara al siglo XXI enfrenta. Algunas conclusiones pertinentes a las que llegó el autor en citación, son las siguientes: La necesidad de darle certidumbre a las relaciones de Derecho privado, empezando por la transmisión de bienes inmuebles, y de ahí a otros actos de los particulares, como testamentos y contratos, fue perfilando la figura del notario y la función que realiza; desde el punto de vista conceptual, la función notarial no puede entenderse sino en función de sus fines; las características propias de la función notarial son: su finalidad principal es garantizar la seguridad preventiva, es de carácter institucional, es de carácter aplicativo, es de carácter público y privado de manera inescindible, es de carácter formal, genera responsabilidad legal en caso de ejercicio indebido y está sujeta a principios en cuanto a su ejercicio; y, los principios notariales son: principio de rogación, principio de veracidad, principio de legalidad, principio de intermediación, principio de libre elección del notario, principio de imparcialidad; principio de matricidad y de protocolo, y, principio de secrecía.

1.1.2. Internacionales

Martín (2017). *“El derecho a la tierra, al territorio y a la restitución de tierras. conflictos de tierras, conflicto armado y derechos humanos en Santander, Colombia”*.- Tesis para optar el grado académico de doctor en la Universidad Pablo de Olavide, España, siendo que en dicha investigación la autora, tuvo en cuenta que el problema de la tierra en Colombia es una cuestión compleja y de larga data, se plantea como objetivo: caracterizar la conflictividad sobre la tierra en el departamento de Santander, y su relación con las violaciones a los derechos humanos y el conflicto armado, principalmente desde un análisis de la política de restitución de tierras. Una conclusión pertinente a las que llegó la autora en mención, destaca que, la jurisprudencia colombiana revela que las víctimas que reclamaron la restitución de su tierra eran propietarias, lo cual diferencia la realidad del departamento santandereano de otras regiones de dicho país, luego, no se trataba de un conflicto sobre tierra baldía o de la nación; por otro lado, destaca la autora que, la mayor parte de los predios fueron abandonados por presiones, las víctimas huyeron de las amenazas, asesinatos de familiares o la violencia en general, y después se produjo el despojo jurídico.

Pérez (2017). *“La inspección ocular técnica como valor probatorio y su incidencia en las resoluciones de invasión de tierras en el distrito Centro-Oriental de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria STRA de Riobamba, durante el periodo 2010-2013”*.- Tesis de grado efectuada en la Universidad Nacional de Chimborazo, Ecuador. En esta tesis referencial, el autor se planteó como objetivos: Realizar un estudio jurídico, doctrinario y crítico sobre la inspección ocular técnica en los trámites de invasión; realizar un estudio jurídico, doctrinario y crítico sobre el valor probatorio en los procesos de invasión de tierras; y, determinar la relevancia jurídica de la inspección ocular técnica como valor probatorio en los procesos de invasión de tierras sustanciados por el Distrito Centro-Oriental de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria STRA de Riobamba. Algunas conclusiones pertinentes a las que llegó el autor en citación, son las siguientes: El momento oportuno para probar la invasión de la tierra rural, es en el día y hora de la diligencia de la inspección ocular del predio materia de la controversia; el informe pericial de inspección ocular técnica constituye la única prueba fundamental para determinar

la invasión de la tierra rural por tener el carácter de un instrumento público; y, la incidencia del informe pericial de inspección ocular en las resoluciones de invasión de tierras rurales es determinante.

Sabando (2017). *“La apropiación indebida de tierras en las comunas de Manglaralto: Aspectos jurídicos”*.- Trabajo de grado optada en la Universidad de Santiago de Guayaquil, Ecuador. Este trabajo de titulación objeto de citación, basado en un estudio de caso, tuvo como propósito: analizar los lineamientos ilegales que provocan el conflicto por apropiación indebida de tierras, esto debido a que muchos propietarios de tierras no conocen el marco legal y por ende, se provocan situaciones de tenencia ilegal de documentos y en muchos casos se utiliza la intimidación para cometer estos actos dolosos que afectan a los comuneros de la parroquia ecuatoriana de Manglaralto. Algunas conclusiones pertinentes a las que llegó el autor en citación, son las siguientes: La apropiación indebida de tierras está considerada como un conflicto jurídico que es penado por las leyes ecuatorianas existentes; y, la legalidad de los bienes inmuebles que una persona pueda poseer le da mayor valor, ya que le confiere ser el dueño legal de la propiedad.

Hernández (2016). *“La coordinación entre federación y estados para la regularización de la tenencia de la tierra en el marco de las relaciones intergubernamentales”*. Tesis de grado efectuada en la Universidad Autónoma del Estado de México. En esta tesis referencial el objetivo fue: analizar las relaciones de coordinación entre ámbitos de gobierno en materia de Regulación de la Tenencia de Tierras en México, atendiendo el enfoque de Relaciones Intergubernamentales. Una conclusión pertinente destaca que, el principal promotor y operador para la regulación de la tenencia de tierras es el gobierno nacional, esto a pesar que, dicha tarea es un asunto federal, de la gobernación de los estados; además, aunque la participación de los gobiernos locales es un elemento importante en su desarrollo, su inclusión se ha visto limitada por el centralismo político que aún existe en dicho país.

Aguilar (2014). *“La Función Notarial: Antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial”*. Tesis para optar el grado de doctor en la Universidad de Salamanca, España. En esta tesis referencial, el autor se planteó

como objetivo: Analizar de manera integral la función notarial entendida como la actividad que realiza el notario latino, y señalar cuáles son las nuevas tendencias y retos que, de cara al siglo XXI enfrenta. Algunas conclusiones pertinentes a las que llegó el autor en citación, son las siguientes: El Notario Público adquiere a título personalísimo, el poder de fe Pública que le es conferido por el Estado, siendo la única persona que puede formalizar los actos que se celebren delante de él, pero, dicho acto de Fe, se encuentra presente en todas las etapas de ejecución de su labor, a consideración que es necesario cumplir con una serie de procedimientos complementarios que garanticen una correcta convicción de formalización de la voluntad de los otorgantes; la intervención de los dependientes en la intención de coadyuvar con el desarrollo de las funciones del Notario, ocupan un rol muy importante; y, es viable la reestructuración del artículo 55 de la Ley del Notariado y/o en su defecto, el reglamento de la Ley del Notariado, considerando que si bien el Notario tiene una función personalísima sobre los actos que se formalicen delante de él, el mismo cuerpo legal le otorga la facultad de poder contar con la colaboración de dependientes a fin de poder realizar actividades complementarias y/o conexas a sus funciones.

1.2. Marco teórico referencial

1.2.1. Tráfico de terrenos

El tráfico de terreno es una actividad ilícita que tiene que ver con la usurpación ilegal de terrenos con diversos y variados fines. En dicho proceso de usurpación de terrenos, lo que se busca es pasar del actual tenedor de tierras, tenedor legal o ilegal, a la tenencia legal por parte de los usurpadores; en ese sentido es que la denominación de tráfico es endosada a la acción usurpadora, ya que no se cumple con el requisito de comerciar de forma legal con mercancías o productos que no estén prohibidos por la Ley; es decir, en el tráfico de terrenos se está comerciando al margen de la Ley; esto, aunque a veces los fines de dicho comercio pueden ser nobles y socialmente beneficiosos, pero, el hecho de usurpar un bien ajeno, conlleva a que dicha comercialización de terrenos sea configurado como ilegal, es decir, como tráfico.

Desde una perspectiva legal, el tráfico de terrenos se configura como un delito que tiene que ver con la usurpación de terrenos de orden público y/o privado a favor de un grupo de beneficiarios, constituidos como organización social o asociación de viviendas. El tráfico de terrenos se diferencia de la venta legal de terrenos, en que se fuerza la venta del terreno, en caso de llegar a un acuerdo de compra y venta, o se usurpa el mismo, bajo argumentos de necesidades básicas que moral y socialmente son legalmente justas.

En el tráfico de terrenos aparece la figura del traficante quien juega un rol importante en la actividad de usurpación, la promoción de dicha actividad ilegal. Una tipología funcional del traficante de terrenos, los tipos de actuaciones y las modalidades por las que se involucran en dicha actividad, se presenta en la figura que prosigue.

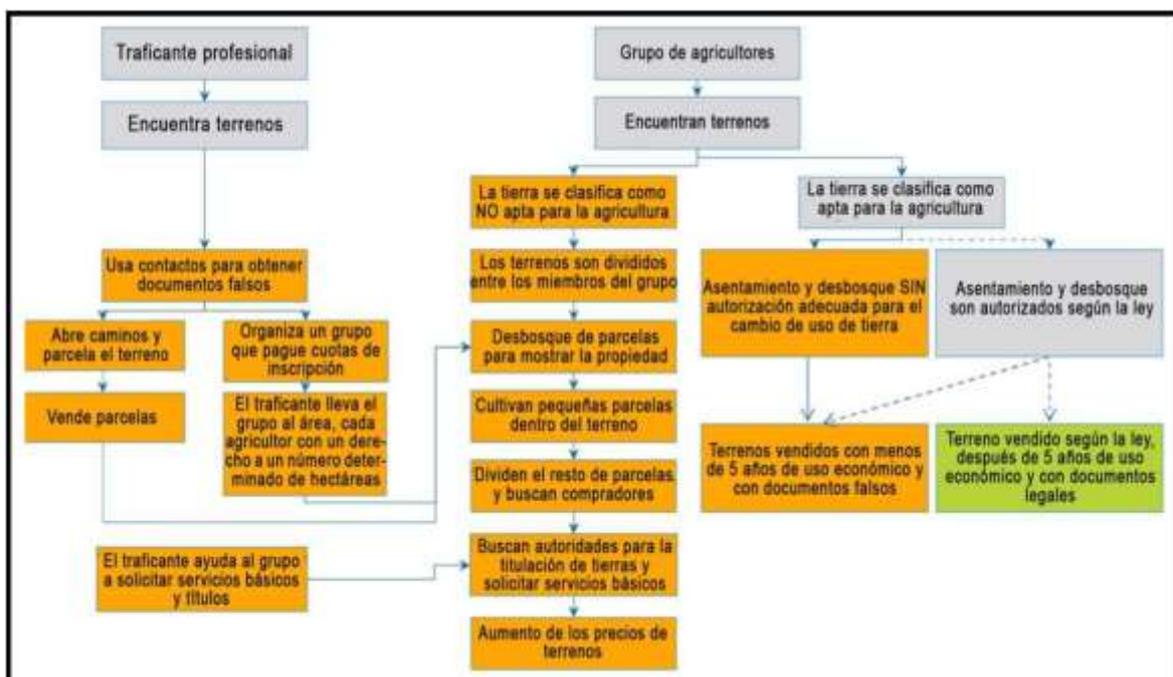


Figura 1. Tipología del traficante de terrenos.

Fuente: Shanee, N. (2016). *Tierra de Nadie: El tráfico de tierras, la migración y las iniciativas de conservación en el nororiente de Perú*; p.10.

1.2.1.1. Tipos de tráfico de terrenos

Si tomamos como referencia el lugar o zona en la cual se realiza el tráfico de terrenos; en otras palabras, dependiendo de la ubicación de los terrenos, la zona geográfica y la ubicación respecto a los grupos poblacionales, y su uso previsto a posteriori, se pueden distinguir dos tipos de tráfico de terrenos:

- El tráfico de terrenos en el área urbana, que por lo general, se dan con fines de destinar los terrenos usurpados a la construcción de viviendas o parques industriales.
- El tráfico de terrenos en el área rural, que por lo general, se dan con fines de destinar los terrenos usurpados a la producción agrícola, producción ganadera o la realización de alguna actividad extractiva; por ejemplo, la extracción maderera, la extracción de tierras, arenas, piedras o materiales para la construcción, etc.

1.2.1.2. El tráfico de terrenos en el Perú

El tráfico de terrenos en el Perú se origina y acaece apelando a un derecho de tener un lugar donde ejercer determinadas actividades relacionadas con los tipos de tráficos de terrenos según la tipología basada en sus fines. Por ejemplo, atendiendo al tipo de tráfico de terrenos en el Perú en un contexto de perseguir fines habitacionales, tenemos que:

- Las invasiones de terrenos, principalmente públicos, es una de las formas habituales en las que un grupo de personas, sin posesión de viviendas, buscan conseguir un espacio sobre el cual establecer materialmente su hogar. Los predios ocupados en forma ilegal, con el transcurrir del tiempo e invocando al derecho a un lugar donde vivir, en la mayoría de los casos son legitimados cuando se trata de terrenos o bienes públicos; y, en algunos casos, también prevalece la invocación en cuestión, cuando se trata de terrenos privados.
- Las invasiones constituyen una forma de manifestación popular basado en reclamos de derechos legítimos y demandas juntas, pero, el problema de dicha manifestación popular radica en que los invasores, al violentar una propiedad ajena, no respetan el derecho de los dueños, ya sea si son

terrenos privados o del Estado, como tampoco consideran si dichos terrenos están en zona de riesgo.

- Dado que las invasiones es un fenómeno de demanda social y por ende conglomerada personas, aparece la figura del dirigente, persona designada o autonometrada que se encarga de representar a la naciente asociación de viviendas.
- Cuando el dirigente es autonometrado, por lo general aparece la figura del traficante de terrenos, ya que como promotor de la asociación de viviendas es el quien decide sobre el ingreso de nuevos socios y, además, en colusión con allegados suyos establecen montos de dinero para aceptar a los nuevos socios o bien establecen precio a un terreno del cual, ellos no son propietarios.

Por otro lado, es de tener en cuenta que, en el Perú, el tráfico de terrenos con fines de vivienda no solamente constituye una forma de las cuales se valen mafias organizadas para agenciarse de poder, dinero y recursos, sino también, constituye un delito, en efecto:

Las llamadas invasiones, tipificadas penalmente como usurpaciones (artículo 202 de la Ley N° 30076) constituyen un fenómeno de gran relevancia con efectos sociales y económicos negativos, considerándose una figura agravada cuando recae sobre inmuebles del Estado (numeral 4). Por un lado, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) tiene a su cargo la administración y supervisión de los bienes estatales, buscando lograr el mejor aprovechamiento y uso de los mismos, debiendo adoptar las acciones necesarias para su defensa administrativa y judicial (Ley N° 29151); por otro lado, está la Policía Nacional del Perú (PNP), el Ministerio Público y el Poder Judicial, que forman la trilogía para la efectiva protección de estos bienes. (Guerra, 2015, p.2).

Asimismo, es necesario destacar que los efectos que conlleva el tráfico de terrenos va más allá lo social y económico, sino que este trasciende hasta lo urbanístico y ambiental; asimismo, tiene múltiples efectos, principalmente, en lo referido al desarrollo local.

1.2.2. Problemática del tráfico de terrenos

Desde las diversas perspectivas de abordaje de la problemática del tráfico de terrenos, destacan las que tienen que ver con aspectos del ámbito económico y cuestiones de orden social, y, con aspectos relacionados con el desarrollo inmobiliario de diversas índoles. Dichas perspectivas se describen en lo que prosigue.

1.2.2.1. El tráfico de terrenos como problema económico y social

El tráfico de terrenos es una de las formas de supervivencia del inmigrante rural hacia las ciudades, además, es la respuesta más inmediata y de menor cuantía para buscar formas sociales de integración en la ciudad y la conquista de un espacio donde reproducirse.

Como es notorio, los inmigrantes del sector rural generalmente, llegan a la casa de sus parientes consanguíneos o espirituales, situación que los ayudará a adaptarse o integrarse a la ciudad, empero, cuando el hacinamiento o los conflictos surgen dentro del saturado hogar, es necesario independizarse y buscar nuevos espacios para vivir. Quienes se desplazan, se ubican en áreas de marginación ecológico-social, denominadas también como cinturones de miseria, que pueden ser ocupadas de tres maneras distintas: Por compra y venta, por ocupación pacífica con apoyo del Estado o alguna otra institución y por la vía violenta en forma de invasiones. Esta última modalidad es muy común en zonas urbanas populares en donde el crecimiento urbano es incapaz de ofrecer los servicios mínimos a la creciente demanda de viviendas proveniente del aumento de la población fundamentalmente debido a la migración. (Sullca, 2003, p.2).

El migrante llegado a una urbe, para sobrevivir, no solamente se ampara en el trabajo familiar, sino que busca formar alianzas económicas y sociales con personas de la misma o de diferente condición social. Las alianzas sociales de supervivencia lo realizan con las otras personas recién llegadas y juntos buscan una identidad en la ciudad. Por su parte, las alianzas económicas se tejen entre ellas mismas y con otras de diferente condición social, económica y cultural.

1.2.2.2. El tráfico de terrenos como problema de desarrollo

El tráfico de terrenos representa un problema de desarrollo, ya que altera la planificación y el desarrollo programado de las ciudades, pero, su afectación va más allá de lo local, y, dependiendo de la zona usurpada, tiene connotaciones regionales y hasta nacionales; por ejemplo, obstaculizando futuras vías terrestres de comunicación vial o ferroviaria, afectando el patrimonio cultural y santuarios históricos, afectando el patrimonio natural y santuarios naturales, deforestando bosques y lugares de conservación de plantas, contaminando lugares ecológicos y parques naturales, realizando movimiento de tierras, etc. (Tito, Vargas y Livia, 2017).

Además, es de destacar que el problema de la usurpación de terrenos, lo cual por lo general deviene en el tráfico de los mismos, afecta seriamente el desarrollo de un determinado pueblo, región o país, al violentar el derecho de propiedad, uno de los pilares del modelo de desarrollo económico liberal, “esta situación incrementa la informalidad reinante en la realidad nacional, vulnerando el estado de derecho. Redes criminales lucran con la usurpación, aprovechándose de la necesidad de vivienda de muchas familias en estado de pobreza. (Montoya, 2016, p.7).

También, el tráfico de terrenos suele darse con la finalidad de desarrollar diversas actividades productivas tales como: agricultura, actividades pecuarias, actividades de explotación forestal, etc. También, se suele dar el tráfico de terrenos con la finalidad de cubrir, entre otras, las necesidades de recreación, esparcimiento, descanso, tránsito peatonal o vehicular, y, viviendas. En el último tipo de necesidad por cubrir, el referido a suplir la necesidad de vivienda, se presentan dos tipos de tráfico de terrenos, las denominadas invasiones que suelen caracterizarse por la usurpación de terrenos en la periferia de las ciudades, Lima, Callao y las capitales de departamento, principalmente; y, el tráfico con la finalidad de desarrollar los denominados Proyectos Inmobiliarios Habitacionales (PIH), los cuales se definen como:

[...] aquellas obras edificatorias de desarrollo vertical constituidas por las construcciones destinadas específicamente a servir como alojamiento

permanente para las familias; es decir, los Proyectos Inmobiliarios Habitacionales son aquellos edificios destinados específicamente a servir como casa, hogar, apartamento, vivienda o departamento. (Olivera, 2016, p.43).

Por otro lado, es de destacar que el tráfico de terreno también muchas veces se da con fines de desarrollar actividades comerciales, en ese sentido, dicho tráfico tiene que ver con crear asociaciones de comerciantes o con el desarrollo de los denominados Proyectos Inmobiliarios Comerciales (PIC), los cuales se definen como aquellas:

[...] propuestas de construcción de infraestructura destinada al comercio de productos eléctricos, electrónicos, manufacturados y transformados; así como productos alimenticios y de uso exclusivo para el hogar. Los modernos proyectos inmobiliarios combinan el desarrollo horizontal con el vertical; y a diferencia de los proyectos habitacionales, la denominación de proyecto solo especifica su carácter prospectivo, adoptando la denominación de “Plaza”, “Supermercado” o “Mall”; luego de haberse culminado la ejecución del proyecto que también se sustenta en el planeamiento y estructuración de edificaciones. (Olivera, 2016, p.44).

Asimismo, es de destacar también que el tráfico de terreno en muchas veces suele darse con fines de desarrollar determinados proyectos de producción manufacturera, por ejemplo, el tráfico de terrenos para la creación de los denominados parques industriales, los cuales desde una perspectiva más organizada empresarialmente pasan a denominarse Proyectos Inmobiliarios Industriales (PII).

1.2.3. Derecho notarial

El derecho notarial es una rama del derecho que tiene que ver con las normas jurídicas orientadas a dotar de certeza y seguridad jurídica a los hechos e instrumentos públicos, los actos o contratos entre dos o más partes, la custodia de documentos con valor legal y registral, y, la regulación de las funciones del notario o persona que asume facultada para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales.

Derecho notarial es el conjunto de principios teóricos y normas positivas que regulan la función del notario como depositario de la fe pública, originadas en la actuación por mandato de autoridad pública, o a pedido de partes interesadas o sus representantes, para la autorización de los documentos notariales coincidentes con las escrituras matrices, en las condiciones determinadas por las leyes. (Arrúa, Chalub y Scapinni, 2018).

El derecho notarial es ejercido por el notario quien además de ser un funcionario público facultado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes; deja testimonio de los acontecimientos de los que es testigo y desempeña la labor de escribano que da fe de los escritos y otros actos extrajudiciales con valor legal y jurídico.

Dentro de la unidad total del Derecho positivo hay tres hechos innegables, la existencia de una función pública notarial, la existencia de los instrumentos públicos y la existencia de una legislación notarial que regula la función y los instrumentos públicos notariales. Dichos hechos innegables permiten configurar el derecho notarial como una rama particular del derecho; en ese sentido, en el cuadro que prosigue se detalla las características y contexto de los hechos en cuestión.

Tabla 1.

El derecho notarial como rama particular del derecho.

HECHOS INNEGABLES DENTRO DEL DERECHO	CONTEXTO DE LOS HECHOS	CARACTERÍSTICAS DE LOS HECHOS
Función pública notarial	En el Derecho Administrativo se comprenden la organización y funcionamiento de todos los servicios públicos del Estado. Hay dos servicios públicos que, históricamente al menos, han quedado fuera del Derecho administrativo: los de "Justicia" y "fe pública". El primero pertenece al Derecho procesal; el segundo, a la legislación notarial.	Hay un hecho incontestable: el acto notarial no es un acto administrativo. No está sujeto a ningún régimen de disciplina jerárquica ni de recurso administrativo. Tiene un régimen especial (que es el de "formación de la forma" y pre constitución de la prueba de los actos auténticos), que queda fuera del Derecho administrativo. Tenemos así un primer hecho incuestionable: la función pública notarial no se regula en el Derecho de la Administración. Ha sido excluida del Derecho Administrativo.
Existencia del instrumento público	Las normas formales referentes al instrumento público están contenidas en las leyes notariales. El Derecho notarial es un Derecho formal, instrumental y no un Derecho contractual. Naturalmente, que el notario maneja, en proporciones ingentes, el Derecho contractual.	El instrumento público tiene, pues, una vieja legislación distinta de los códigos civiles y, además, tiene, en estos Códigos civiles, un número determinado de preceptos de forma y prueba del negocio y de eficacia del instrumento que, por su naturaleza, son estrictamente notariales.
Existencia de una legislación notarial	El conjunto de las normas jurídicas vigentes en un pueblo se llama Derecho objetivo. El Derecho objetivo tiene varias fuentes: la ley, la costumbre, los principios generales del Derecho, etc. La legislación es una fuente formal del Derecho objetivo, y hablar de una "Legislación notarial", es decir "Derecho objetivo notarial". En este aspecto hay que admitir la existencia de un "Derecho notarial".	La existencia de un Derecho notarial no depende de ningún Código que lo formule. Algunos países (Canadá, Cuba, Portugal) tienen leyes llamadas "Códigos del Notariado" No por eso, en esos países existe el Derecho notarial y en los otros no. La existencia de un Derecho notarial es independiente de la forma legislativa que adopte. En varias leyes dispersas, o en una sola ley (más o menos amplia) o Código, la legislación notarial, como Derecho objetivo, constituye la materia del Derecho notarial. El contenido esencial del Derecho notarial no puede ser otro que las normas de la legislación notarial.

Fuente: Núñez (1954). El derecho notarial como rama particular del derecho; pp.38-41.

1.2.4 La función notarial

La función notarial o actividad que despliega el Notario tiene que ver con las diversas actividades que este realiza, con relación a la doctrina y en el marco de la legislación nacional. De las diversas teorías que tratan de dar explicación a la existencia de la función pública notarial y el alcance la misma, destacan las siguientes:

Teorías legalistas, que sostienen la aplicación del derecho privado a través del documento notarial o la simple dación de fe pública en los actos y contratos privados [...]. Teorías finalistas, que conciben la función notarial como la función legitimadora, que da realce a la seguridad jurídica preventiva y anti litigiosa [...]. Teorías instrumentalistas, que afirman que, la función pública, se justifica en el instrumento público [...]. Teorías pluralistas, que enfatizan la complejidad y diversidad de la función notarial, consistente en prestar asesoramiento, siendo legitimadora y documentadora de los negocios jurídicos [...]. (Martínez, 2016, p.22).

Por otro lado, la función notarial son los actos que practica el Notario, aunque sean de diversa naturaleza, por lo general tienen que ver con: Recibir o indagar la voluntad de las partes; asesorar como técnico a la parte y con ello dar forma jurídica a esa voluntad; redactar el escrito que ha de convertirse en instrumento público; autorizar el instrumento público con el que se da forma pública al negocio, contrato, etc.; conservar el instrumento público autorizado a fin de que posteriormente cualquiera que sea el tiempo transcurrido, pueda conocerse su contenido para su efectividad; y, expedir copias del instrumento para acreditar su existencia y contenido. (Decreto Legislativo N° 1049).

Asimismo, en cuanto a los tipos de sistemas notariales, las características de los mismos y la organización de la función notarial a nivel de las diferentes legislaciones en los diferentes países; en el Cuadro 2, se presentan detalles al respecto.

Tabla 2.

Los sistemas de organización del notariado.

SISTEMA	CARACTERÍSTICAS	PAÍSES QUE SIGUEN EL SISTEMA
Sistema de Notariado Estatal	La función pública se ejerce exclusivamente por funcionarios integrantes de la Administración Pública o Judicial, no siendo necesariamente un profesional del derecho. Por esta razón, los documentos suelen tener poca calidad técnica.	Algunos Estados alemanes de Buttemberg y Baden, parte de Noruega y el Cantón Suizo de Zurich.
Sistema Anglosajón	A los notarios públicos se les exige una mínima formación, bastando la alfabetización. Los requisitos que se exigen a estos fedatarios es tal que: No se les requiere ni haber superado la educación secundaria o bachillerato ni haber obtenido ningún tipo de título universitario.	Inglaterra, Estados Unidos (exceptuado el Estado de Louisiana) y Canadá (menos Quebec), Suecia, Noruega y Dinamarca.
Sistema de Notariado Latino	El Notario es un profesional oficial, que ejerce una función por delegación del Estado consistente en la dación de fe pública en relación con determinados hechos, actos o negocios jurídicos. El Estado controla el acceso al cuerpo, su número y retribución, pero el fedatario tiene plena autonomía e independencia en su actuación respecto a la Administración. El Notario cumple una función documentadora, que exige una previa labor de asesoramiento, consejo y adecuación de la voluntad de las partes. Es el autor del documento notarial, de fuerte eficacia jurídica, por el asesoramiento previo y ajustado a Derecho que se realiza en la oficina notarial. Tiene como último fundamento la seguridad jurídica preventiva.	Europa (36): Albania, Alemania, Andorra, Armenia, Austria, Bélgica (FR) / (NL), Bosnia y Herzegovina, Bulgaria, Croacia, Eslovaquia, Eslovenia, España, Estonia, Francia, Grecia, Georgia, Hungría, Italia, Letonia, Lituania, Londres, Luxemburgo, Malta, Moldavia, Mónaco, Países Bajos, Polonia, Portugal, República Checa, Macedonia (FYROM), República San Marino, Rumania, Rusia, Suiza, Turquía, Vaticano. América (22): Argentina, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, Colombia, Costa Rica, Cuba, República Dominicana, El Salvador, Ecuador, Guatemala, Haití, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, Puerto Rico, Uruguay, Venezuela. África (18): Argelia, Benín, Burkina Faso, Camerún, República Centroafricana, Chad, Congo, Costa de Marfil, Gabón, Guinea, Malí, Marruecos, Mauricio, Mauritania, Níger, Senegal, Togo, Túnez. Asia (4): China (República popular), Rep. De Corea, Indonesia, Japón.

Fuente: Martínez (2016). *Introducción al Derecho Notarial*; pp.45-48..

Finalmente, con respecto a la actividad notarial se desarrolla en las notarías, las cuales constituyen espacios dentro de límites territoriales municipales que con frecuencia se les conoce como estudio, despacho, oficina, local u oficina pública. Con respecto a dichos espacios, se tiene que:

La Notaría tiene que estar revestida de todas las condiciones precisas para el desempeño de su función, tanto de personal como de medios tecnológicos. En este sentido [...] la normativa notarial debería modificarse para adaptarse a los nuevos tiempos de sensibilidad social. Si [...] la Notaría es una oficina pública debe contar con los medios de accesibilidad universal para que puedan acudir a la misma todo tipo de personas, también aquéllas que tengan incapacidades físicas. (Martínez, 2016, p.41).

1.2.4.1. Función notarial en el Perú

La función notarial en el Perú es llevada a cabo por los notarios que son abogados colegiados con especialización en derecho notarial. Pero, no solamente los notarios realizan dicha función, sino también, ésta es ejercida por los Jueces de Paz Letrados y los Jueces de Paz, quienes están facultados para ejercer diversas competencias notariales. Con respecto a las funciones notariales de los Jueces de Paz Letrados y los Jueces de Paz, la legislación peruana establece que estos pueden ejercer la función notarial:

- En aquellos lugares en los que la población no puede acceder a un servicio notarial o a realizar algún trámite que requiera la intervención de un notario.
- Cuando no existan otros funcionarios que tengan la posibilidad de brindar dichos servicios a la población, sobre todo en el ámbito rural.
- Cuando la sede judicial se encuentre a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario.
- En aquellos lugares donde por vacancia hubiera notario, o que suceda la ausencia del mismo por más de quince días continuos.

1.2.4.2. Función notarial en otros países

En los países de Latinoamérica, en lo que respecta a la función notarial, puede advertirse que algunas de las regulaciones aplicadas a la prestación de

servicios notariales tienen que ver con restricciones de publicidad, número de notarios, etc.; en ese sentido, en los cuadros que prosiguen se detallan las características de la función notarial en algunos países de la región.

- En Colombia, se ha implementado el sistema notarial en su legislación, con las siguientes características:

Tabla 3.
La función notarial en Colombia.

Ingreso a la función notarial		Ejercicio de la función notarial
Requisitos para ser notario	Elección de notarios	
<ul style="list-style-type: none"> - De nacionalidad colombiana. - Tener más de treinta 30 años de edad - Contar con excelente reputación. - Ser abogado titulado. - No siendo abogado, haber ejercido el cargo de notario o tener experiencia judicial, notarial o registral por término no menor de cinco años. 	<ul style="list-style-type: none"> - Para la prestación del servicio notarial el territorio de la República de Colombia ha sido dividido en Círculos de Notaría que agrupan a uno o más Municipios del mismo Departamento, uno de los cuales será la sede del Notario. - El promedio anual de escrituras otorgadas en los últimos cinco años en cada círculo de notaría determina el número de notarios que deben prestar en él sus servicios durante el período siguiente. Cuando dicho promedio sea superior a tres mil escrituras por cada notario, podrá crearse una plaza adicional. - Los notarios son elegidos a través de concursos públicos organizados por el Consejo Superior de la Carrera Notarial y la Superintendencia de Notariado y Registro. 	<ul style="list-style-type: none"> - El Notario es un privado con carácter de autoridad a quien el Estado ha confiado la importante labor de brindar seguridad jurídica a los actos, contratos, negocios jurídicos y situaciones o relaciones jurídicas cuando en aquellos se exige el cumplimiento de ciertas solemnidades o cuando los interesados optan por revestirlos de tal solemnidad. - La función notarial solo puede ser ejercida dentro de su respectivo Círculo de Notaría. - En la mayoría de departamentos el precio de los servicios notariales es fijado a través del tarifario notarial.

Fuente: Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (2014). Abogacía de la competencia para el mercado de servicios notariales en el Perú; pp.13-14.

Por su parte, en la legislación chilena, se ha implementado el sistema notarial con las siguientes características:

Tabla 4.
La función notarial en Chile.

Ingreso a la función notarial		Ejercicio de la función notarial
Requisitos para ser notario	Elección de notarios	
<ul style="list-style-type: none"> - De nacionalidad chilena. - Tener mínimo 25 años de edad. - Ser abogado con dos años de ejercicio de profesión. - Tener conocida honorabilidad y buenas costumbres. 	<ul style="list-style-type: none"> - En cada comuna (territorio jurisdiccional) deberá existir por lo menos un notario. - Los notarios son elegidos a través de concurso público convocado por la Corte de Apelaciones de la jurisdicción en la cual se requiere el notario. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los notarios son ministros de fe pública, encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren y practicar las demás diligencias que la ley le encomiende. - La función notarial solo puede ser ejercida dentro de la comuna respectiva. - El precio de los servicios notariales es fijado a través del arancel notarial.

Por otro lado, en México, el sistema notarial implementado presenta las siguientes características:

Tabla 5.
La función notarial en México.

Ingreso a la función notarial		Ejercicio de la función notarial
Requisitos para ser notario	Elección de notarios	
<ul style="list-style-type: none"> - De nacionalidad mexicana. - Tener mínimo 28 años de edad. - Ser abogado con cinco años de ejercicio de profesión. - Haber realizado prácticas de manera ininterrumpida por un período mínimo de un año en alguna notaría. - Tener conducta honorable. 	<ul style="list-style-type: none"> - El Gobernador del Estado determinará el número de notarías y su residencia, atendiendo a factores como la densidad poblacional, necesidades notariales de la población y condiciones socioeconómicas de la población. - Los notarios son elegidos a través de concurso público realizado por el Gobernador del Estado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los notarios están encargados de brindar seguridad y certeza jurídica a los actos y hechos de los que dan fe. - No se les permite desempeñar puestos públicos y en determinados Estados tampoco se les permite litigar. - La función notarial solo puede ser ejercida dentro de su respectivo distrito judicial. - En la mayoría de Estados, los precios de los servicios notariales son fijados a través del arancel notarial.

Asimismo, en la legislación uruguaya, se ha implementado el sistema notarial con las siguientes características:

Tabla 6.
La función notarial en Uruguay.

Ingreso a la función notarial		Ejercicio de la función notarial
Requisitos para ser notario	Elección de notarios	
<ul style="list-style-type: none"> - Haber culminado la carrera de Escribano Público. - Tener mínimo 23 años de edad. - Acreditar honradez y buenas costumbres.. 	<ul style="list-style-type: none"> - El régimen uruguayo es de notariado libre. - Para ser notario, el postulante debe presentarse a la Suprema Corte de Justicia, solicitando la investidura de Escribano Público, adjuntando todos los documentos que acrediten los requisitos exigidos. - Si se acuerda la investidura solicitada, la Suprema Corte de Justicia señalará el día y la hora en que el aspirante deberá prestar ante ella para tomar juramento. 	<ul style="list-style-type: none"> - El escribano es el profesional facultado legalmente para dar forma jurídica a la voluntad de las partes y a los actos jurídicos que requieren documentación, otorgando plena fe a los referidos documentos otorgándoles la calificación de instrumentos públicos, con fecha cierta, autenticidad y fuerza probatoria <i>erga omnes</i>. - La función notarial puede ser ejercida dentro de todo el territorio nacional. - La Suprema Corte de Justicia es el órgano encargado de supervisar la función notarial, que incluye las facultades de control, disciplinaria y reglamentaria. - Existe un gremio de notarios en Uruguay denominado "Asociación de Escribanos del Uruguay". - El precio de los servicios notariales es fijado por dicho gremio a través del arancel notarial.

Fuente: Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (2014). Abogacía de la competencia para el mercado de servicios notariales en el Perú; p.15.

1.3. Marco contextual

Con respecto al marco contextual referido a la función notarial, desde una perspectiva normativa, en la legislación peruana tenemos las leyes regulatorias que prosiguen.

La Ley del notariado dado por Decreto Ley N° 26002, en cuyo título primero, referido al notariado y la función notarial, se norma aspectos relacionados con el ejercicio de la carrera, el ingreso a la función notarial y carrera notarial, además, se establecen los deberes y derechos del notario, y, las condiciones para el cese de las funciones del notario; por su parte en el título segundo, referido a los instrumentos públicos notariales, se norma lo referido a los instrumentos públicos protocolares, los instrumentos públicos extra protocolares, los poderes, y, la nulidad de los instrumentos públicos notariales; asimismo, en el título tercero, referido a la

organización del notariado, se establecen los lineamientos que deben seguir las instituciones notariales tales como: el distrito notarial, los colegios de notarios y la junta de decanos de los colegios de notarios del Perú; finalmente, en el título IV, referido a la vigilancia del notariado, se norma lo referido a la responsabilidad en el ejercicio de la función, el régimen disciplinario, las faltas, las sanciones y el procedimiento y de la prescripción de la acción disciplinaria .

Una de las concordancias de la Ley del Notariado es la Ley N° 26662, en cuya primera disposición final se precisa la definición inicial del notario en los siguientes términos:

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también corresponde la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en la ley de la materia. (Ley N° 26662, artículo 2).

La Ley del notario, desde su dación tuvo las siguientes modificatorias, expresadas en las siguientes concordancias: Ley N° 26662, Ley N° 27333, R.M. N° 374-2005-JUS, R. N° 318-2005-SUNARP-SN (Aprueban Directiva que regula criterios para acreditar ante Registros Públicos el pago de los Impuestos Predial, Alcabala y al Patrimonio Vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados), y, D.S. N° 012-2006-JUS (Normas para el Ejercicio de la Función Notarial en la formalización de actos previstos en la Ley de la Garantía Mobiliaria y en el Saneamiento de Tracto Sucesivo interrumpido de Bienes Muebles).

En el marco contextual peruano, referido a la función notarial, desde una perspectiva normativa, también se tiene la Ley de jueces de paz en cuyo artículo 17, referido a la función notarial de los jueces de paz, señala que en los centros poblados donde no exista notario, dichos jueces están facultados para ejercer las siguientes funciones notariales:

Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción. 2. Certificar

firmas, copias de documentos y libros de actas. 3. Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción. 4. Transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de diez (10) Unidades de Referencia Procesal. 5. Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente. 6. Protestos por falta de pago de los títulos valores. (Congreso de la Republica, 2012).

Con respecto al marco contextual referido al tráfico de terrenos en el Perú, desde una perspectiva normativa tenemos que este no figura configurado como delito, pero, las denominadas invasiones, son tipificadas penalmente como usurpaciones en la Ley que modifica el Código Penal, Código Procesal Penal, Código de Ejecución Penal y el Código de los Niños y Adolescentes y crea registros y protocolos con la finalidad de combatir la inseguridad ciudadana. De dicho tipo penal se puede derivar el tráfico de terrenos como delito; en efecto, en la Ley en mención, referido a la usurpación, se señala que será reprimido con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de cinco años: El que, para apropiarse de todo o en parte de un inmueble, destruye o altera los linderos del mismo; el que, con violencia, amenaza, engaño o abuso de confianza, despoja a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real; el que, con violencia o amenaza, turba la posesión de un inmueble; y, el que, ilegítimamente, ingresa a un inmueble, mediante actos ocultos, en ausencia del poseedor o con precauciones para asegurarse el desconocimiento de quienes tengan derecho a oponerse. (Ley N° 30076, artículo 202).

Por su parte, referido a las formas agravadas de usurpación, en la Ley que modifica el Código Penal, Código Procesal Penal, Código de Ejecución Penal y el Código de los Niños y Adolescentes y crea registros y protocolos con la finalidad de combatir la inseguridad ciudadana, en la parte referida a las sanciones que conlleva la usurpación de terrenos ya sea públicos o privados, se señala que la pena privativa de libertad será no menor de cuatro ni mayor de ocho años e

inhabilitación, de los que ostentando un cargo público coadyuven a la usurpación de forma directa o indirecta, según corresponda, cuando la usurpación se comete:

[...] usando armas de fuego, explosivos o cualquier otro instrumento o sustancia peligrosos; con la intervención de dos o más personas; sobre inmueble reservado para fines habitacionales; sobre bienes del Estado o de comunidades campesinas o nativas, o sobre bienes destinados a servicios públicos o inmuebles que integran el patrimonio cultural de la Nación declarados por la entidad competente; afectando la libre circulación en vías de comunicación; colocando hitos, cercos perimétricos, cercos vivos, paneles o anuncios, demarcaciones para lotizado, instalación de esteras, plásticos u otros materiales; y/o abusando de su condición o cargo de funcionario o servidor público. (Ley N° 30076, artículo 204).

1.4. Formulación del problema de investigación

1.4.1. Problema general

- ¿Qué influencia tiene la función notarial ejercida en el Perú en el tráfico de terrenos?

1.4.2. Problemas específicos

PE 1 ¿Qué influencia tiene la función de los notarios en el tráfico de terrenos en el Perú?

PE 2 ¿Qué influencia tiene la función notarial de los jueces de paz en el tráfico de terrenos en el Perú?

1.5. Justificación

El desarrollo de la presente investigación se justifica ya que se abordó una problemática actual que viene vulnerando los derechos de los afectados por usurpación de sus terrenos basados en documentos fraudulentos obtenidos por inducción a error a los notarios. Asimismo, el conocer la influencia que tiene la función notarial en el tráfico de terrenos, permite la formulación de acciones orientadas al control y regularización de las actuaciones de los notarios a fin de que estos cumplan su función cabalmente destacando los principios que regulan la

función notarial, los cuales son: La intervención personal, autonomía, exclusividad e imparcialidad.

Desde el punto de vista teórico, la presente investigación contribuye con el enriquecimiento del cuerpo teórico relacionado con la regulación del tráfico de terreno y las funciones que cumplen los notarios; propendiendo con ello a que se aborde dicha problemática no solamente como problema objeto de estudio desde el punto de vista legal, sino también como problema para el desarrollo social y/o económico.

1.6. Relevancia

La presente investigación es relevante ya que con frecuencia trasciende al ámbito público casos en los cuales se da cuenta de que los usurpadores de terrenos cuentan con documentación sobre los bienes usurpados, manifestando como consecuencia de ello que tienen derechos que le asisten para la ocupación de los terrenos en disputa. En ese sentido, resultó relevante conocer la influencia que tuvo la actuación de los facultados a ejercer la función notarial en el Perú.

1.7. Contribución

La presente investigación contribuye con el desarrollo de lineamientos y bases que asisten a la buena práctica de la función notarial de los facultados a ejercer la función notarial en el Perú. Además, contribuye dando a conocer con más detalle, aspectos relacionados con el tráfico de terreno y los efectos que este tiene en el desarrollo local.

1.8. Objetivos

1.8.1. Objetivo general

- Determinar la influencia que tiene la función notarial en el tráfico de terrenos en el Perú.

1.8.2. Objetivos específicos

- OE 1 Establecer de qué manera la función de los notarios influye en el tráfico de terrenos en el Perú.
- OE 2 Establecer de qué manera la función notarial de los jueces de paz, influye en el tráfico de terrenos en el Perú.

II. MARCO METODOLÓGICO

2.1. Hipótesis de la investigación

2.1.1. Supuesto general

SG La función notarial ejercida en el Perú, tiene influencia en el tráfico de terrenos.

2.1.2. Supuestos específicos

SE 1 La función de los notarios influye en el tráfico de terrenos en el Perú.

SE 2 La función notarial de los jueces de paz, influye en el tráfico de terrenos en el Perú.

2.2. Tipo y Diseño de estudio

2.2.1. Tipo de investigación

La presente investigación es cualitativa

2.2.2. Diseño de estudio

En la presente investigación se utilizó el diseño no experimental de corte transversal.

2.3. Escenario de estudio

El escenario de estudio fue el ámbito nacional, ya que las funciones de los notarios y los jueces de paz rigen en todo el territorio.

2.4. Caracterización de sujetos

Los sujetos que configuran la unidad de análisis de la presente investigación fueron aquellos que realizan la función notarial tanto profesionalmente, los notarios colegiados, principalmente en el área urbana; los no profesionales en el área del derecho, los jueces de paz letrados; o los que no cuentan con formación profesional alguna, pero que cuentan con buena reputación y respeto en la comunidad, los jueces de paz, quienes realizan la función notarial principalmente en el área rural.

2.5. Plan de análisis o trayectoria metodológica

En la presente investigación se optó por la trayectoria del análisis de la función notarial, tanto de los notarios como de los jueces de paz, específicamente en lo referido a su actuación frente al tráfico de terrenos, el cual encuentra su tipo penal en el delito de usurpación de terrenos.

2.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica utilizada fue el análisis documental de los casos referidos al tráfico y usurpación de terrenos, y, el análisis de contenido de las normas que regulan la función notarial. Como instrumentos de recolección de la información se utilizaron correspondientemente, las guías tanto para el análisis documental como para el análisis de contenido.

2.7. Rigor científico

En todo momento se tendrá en cuenta los principios metodológicos, que orientaran una correcta aplicación de la teoría metodológica, en ese sentido, la presente investigación estuvo sujeta a los siguientes principios: La naturaleza del problema determina la naturaleza de los métodos, la naturaleza del método determina la naturaleza de las técnicas, la naturaleza de las técnicas determina la naturaleza de las estrategias, interpretar la realidad tal como es y no distorsionarla, la investigación nace en la teoría y vuelve a ella: Teoría – Práctica – Teoría, y, la investigación es dinámica en su ejecución. (Torres, 2005).

2.8. Aspectos éticos

En todo momento se respetó los derechos de autor, en ese sentido la bibliografía consultada aparece referenciada, y, los párrafos o secciones de párrafos ya sea tomado en forma literal o parafraseado, fueron citados siguiendo la normativa APA.

III. RESULTADOS

3.1. Funciones de los Notarios

En la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, se destacan las funciones del notario, las cuales tienen que ver, principalmente, con la extensión de instrumentos públicos Protocolares y Extra protocolares; además, con respecto a la actuación notarial, en dicha norma se señala que esta tiene que ver con asuntos relacionados con la rectificación de partidas, adopción de personas capaces, patrimonio familiar, inventarios, comprobación de testamentos y sucesión intestada; las mismas que están sujetas a las normas que establece la Ley en mención, y supletoriamente a la Ley del Notariado y al Código Procesal Civil; además, se destaca que sólo podrán intervenir en procesos no contenciosos, los notarios que posean título de abogado. (Ley N° 26662, artículos 1 y 3).

Para efectos de recolección de la información referida a los aspectos generales de la función de los notarios en el Perú, se realizó el análisis de contenido de las siguientes normas: el Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado; y, el reglamento de dicho decreto dado por Decreto Supremo N° 010-2010-JUS. Para la recolección de la información referida a los aspectos generales de la función notarial, la cual se desprendió del análisis de contenido, se utilizó el modelo de instrumento que se presenta en anexos (En Anexo 2. Instrumento de Recolección de la Información, ver: «4.1. Modelo de ficha para funciones del notario»).

La información recolectada, fue procesada teniendo en cuenta los siguientes aspectos de categorización: Definición de notario, ejercicio de la función notarial y el ámbito territorial en la cual el notario puede ejercer sus funciones.

El resultado de procesar la información recolectada en función a los aspectos de categorización de la función del notario, permitió establecer los aspectos generales de la función notarial en el Perú, los cuales se presentan en el siguiente cuadro:

Tabla 7.
Aspectos generales de la función notarial.

Aspecto	Base Normativa	Considerandos
Definición de notario	Decreto Legislativo N° 1049, artículo 2.	El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia.
Ejercicio de la Función Notarial	Decreto Legislativo N° 1049, artículo 2. Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1232, publicado el 26 de septiembre 2015.	El notario ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial. El ejercicio personal de la función notarial no excluye la colaboración de dependientes del despacho notarial para realizar actos complementarios o conexos que coadyuven a su desarrollo, manteniéndose la responsabilidad exclusiva del notario.
Ámbito territorial	Decreto Legislativo N° 1049, artículo 2. Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1232, publicado el 26 de septiembre 2015.	El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.
Creación de plazas notariales	Decreto Legislativo N° 1049, artículo 2. Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1232, publicado el 26 de septiembre 2015.	<ul style="list-style-type: none"> - El número de notarios en el territorio de la República se establece de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> a) Una provincia que cuente con al menos cincuenta mil habitantes deberá contar con no menos de dos Notarios. b) Por cada cincuenta mil habitantes adicionales, se debe contar con un Notario adicional. c) En función a la magnitud de la actividad económica o tráfico comercial de la provincia. - La localización de las plazas son determinados por el Consejo del Notariado. En todo caso, no se puede reducir el número de las plazas existentes.

Fuente: Decreto Legislativo N° 1049 y Decreto Supremo N° 010-2010-JUS.

Por otro lado, con respecto a lo señalado en la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, Ley N° 26662, en lo que se refiere a la extensión de instrumentos públicos protocolares; luego, siguiendo el mismo procedimiento seguido para establecer los aspectos generales de la función notarial, se obtuvo los resultados que se presentan en el cuadro que prosigue.

Tabla 8.*Aspectos referidos a instrumentos públicos Protocolares.*

Aspecto	Base Normativa	Considerandos
El protocolo notarial	Decreto Legislativo N° 1049, artículo 36.	Es la colección ordenada de registros sobre la misma materia en los que el notario extiende los Instrumentos Públicos Protocolares con arreglo a ley.
Registros protocolares	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 37°.	Forman el protocolo notarial los siguientes registros: <ul style="list-style-type: none"> - De escrituras públicas. - De testamentos. - De protestos. - De actas de transferencia de bienes muebles registrables. - De actas y escrituras de procedimientos no contenciosos. - De instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria y otras afectaciones sobre bienes muebles. - Otros que señale la ley".
Registro de escrituras públicas	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 50°-66°.	Escritura pública: es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos. Partes de la escritura pública: Introducción, cuerpo y conclusión. El cuerpo de la escritura contendrá: a) La declaración de voluntad de los otorgantes, contenida en minuta autorizada por letrado, la que se insertará literalmente; b) Los comprobantes que acrediten la representación, cuando sea necesaria su inserción; c) Los documentos que los otorgantes soliciten su inserción; d) Los documentos que por disposición legal sean exigibles; e) Otros documentos que el notario considere convenientes.
Registro de testamentos	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 67°-74°.	Este registro será llevado en forma directa por el notario, para garantizar la reserva que la ley establece para estos actos jurídicos. Se prohíbe al notario informar o manifestar el contenido o existencia de los testamentos mientras viva el testador. El informe o manifestación deberá hacerse por el notario con la sola presentación del certificado de defunción del testador. El testimonio o boleta del testamento, en vida del testador, sólo será expedido a solicitud de éste. El testamento será escrito de puño y letra por el notario..
Registro de protestos	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 75°-77°.	En este registro se anotarán los protestos de títulos valores, asignando una numeración correlativa a cada título, según el orden de presentación por parte de los interesados para los fines de su protesto, observando las formalidades señaladas en la ley de la materia.
Registro de actas de transferencia de bienes muebles registrables	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 78°-80°.	En este registro se extenderán las actas de transferencia de bienes muebles registrables, que podrán ser: a) De vehículos; y, b) De otros bienes muebles identificables y/o incorporados a un registro jurídico, que la ley determine.

Archivo notarial y traslados

Decreto Legislativo N° 1049, artículos 81º-93º.

El archivo notarial se integra por: a) Los registros físicos, en soporte de papel o medio magnético, que lleva el notario conforme a ley; b) Los tomos de minutas extendidas en el registro; c) Los documentos protocolizados conforme a ley; y, d) Los índices que señala esta ley.

El testimonio, boleta y parte podrá expedirse, a elección del notario, a manuscrito, mecanografiado, en copia fotostática y por cualquier medio idóneo de reproducción.

Fuente: Decreto Legislativo N° 1049.

Asimismo, siguiendo el mismo procedimiento anterior, se obtuvo los resultados que se presentan en el cuadro que prosigue.

Tabla 9.**Aspectos referidos a instrumentos públicos Extra protocolares.**

Aspecto	Base Normativa	Considerandos
Generalidades	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 94º-97º.	<ul style="list-style-type: none"> - Son actas extra – protocolares: a) De autorización para viaje de menores; b) De destrucción de bienes; c) De entrega; d) De juntas, directorios, asambleas, comités y demás actuaciones corporativas; e) De licitaciones y concursos; f) De inventarios; y subastas de conformidad con el Decreto Legislativo N° 674, Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado; g) De sorteos y de entrega de premios; h) De constatación de identidad, para efectos de la prestación de servicios de certificación digital; i) De transmisión por medios electrónicos de la manifestación de voluntad de terceros; j) De verificación de documentos y comunicaciones electrónicas en general; y, k) Otras que la ley señale. - Son certificaciones: a) La entrega de cartas notariales; b) La expedición de copias certificadas; c) La certificación de firmas; d) La certificación de reproducciones; e) La certificación de apertura de libros; f) La constatación de supervivencia; g) La constatación domiciliaria; y, h) Otras que la ley determine.
Actas extra protocolares	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 98º-99º.	El notario extenderá actas en las que se consigne los actos, hechos o circunstancias que presencie o le conste y que no sean de competencia de otra función. Las actas podrán ser suscritas por los interesados y necesariamente por quien formule observación.
Certificación de entrega de cartas notariales	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 100º-103º.	El notario certificará la entrega de cartas e instrumentos que los interesados le soliciten, a la dirección del destinatario, dentro de los límites de su jurisdicción, dejando constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento en el duplicado que devolverá a los interesados.

Expedición de copias certificadas	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 104°-105°.	El notario expedirá copia certificada que contenga la transcripción literal o parte pertinente de actas y demás documentos, con indicación, en su caso, de la certificación del libro u hojas sueltas, folios de que consta y donde obran los mismos, número de firmas y otras circunstancias que sean necesarias para dar una idea cabal de su contenido.
Certificación de firmas	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 106°-109°.	El notario certificará firmas en documentos privados cuando hayan sido suscritos en su presencia o cuando le conste de modo indubitable la autenticidad de la firma, verificando en ambos casos la identidad de los firmantes, bajo responsabilidad. Carece de validez la certificación de firma en cuyo texto se señale que la misma se ha efectuado por vía indirecta o por simple comparación con el documento nacional de identidad o los documentos de identidad para extranjeros.
Certificación de reproducciones	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 110°-111°.	El notario certificará reproducciones de documentos obtenidos por cualquier medio idóneo, autorizando con su firma que la copia que se le presenta guarda absoluta conformidad con el original.
Certificación de apertura de libros	Decreto Legislativo N° 1049, artículos 112°-116°.	El notario certifica la apertura de libros u hojas sueltas de actas, de contabilidad y otros que la ley señale.

Fuente: Decreto Legislativo N° 1049.

3.2. Funciones Notariales de los Jueces de Paz

En la Ley N° 29824, Ley de Justicia de Paz, se destacan las funciones notariales que ejercen los jueces de paz, las cuales pueden agruparse en tres categorías: “Dar fe de la veracidad de diversos documentos y actos, transferencia de propiedad o posesión según el tipo de bien transferido y protestos de títulos valores” (Poder Judicial del Perú, 2015, p.51).

De manera similar al caso anterior, utilizando la Guía para el Análisis de Contenido cuyo modelo se presenta en anexos, se identificó las funciones notariales de los jueces de paz que se presentan en el cuadro que prosigue.

Tabla 10.
Funciones notariales de los jueces de paz.

Tipo	Función notarial	Base normativa	Explicación
Dar fe de la veracidad de actos y documentos	Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción.	Artículo 17, inciso 1	En este caso el juez de paz da fe de que lo que se indica en el acta elaborada por la organización social o comunal corresponde con lo acordado en su asamblea.
	Certificar firmas, copias de documentos y libros de actas.	Artículo 17, inciso 2	La certificación de firmas consiste en dar fe de que la firma en determinado documento es realmente de la persona indicada. Por ello el juez de paz debe pedir el DNI y solicitar que firmen en su presencia. La certificación de copias de documentos consiste en dar fe de que las copias fotostáticas son una reproducción fiel del documento original. Por ello, el juez de paz debe tener el documento original y verificar que no tenga enmendaduras u otro tipo de alteraciones, de lo contrario debe dejar constancia de ello. La certificación de libros de actas consiste en dejar anotada en la primera página a qué institución corresponde el libro, qué número de libro es y para qué se le usará. Para esto el juez debe verificar que las páginas estén en blanco o, de lo contrario, debe indicar qué páginas se usaron antes de la certificación.
	Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente.	Artículo 17, inciso 5	En estos casos el juez da fe de situaciones que ha podido verificar personalmente. Por ejemplo, que alguien posee cierto bien, que vive en cierto lugar, que convive con determinada persona, etc. Lo importante es que el juez pueda verificar, actualmente de manera personal, la situación por lo que no debe guiarse por documentos referidos a situaciones pasadas o confiar en lo que las partes le dicen.
Transferencia de bienes	Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción.	Artículo 17, inciso 3	Esto corresponde desde la aprobación de la nueva ley, los juzgados de paz solo pueden realizar transferencias de posesión, pero no compra venta de inmuebles, en los juzgados de paz. Además, se pueden transferir bienes de hasta 50 URP o 5 UIT, es decir S/. 19,000.00 para el año 2014.
	Transferencia de bienes muebles no registrables	Artículo 17, inciso 4	Cualquier tipo de bien mueble, es decir transportable, que no supere el valor de

	hasta un límite de (10) Unidades de Referencia Procesal		10 URP, es decir S/. 3,800.00 al año 2014. Deben ser bienes que no se puedan inscribir en registros públicos. Esto excluye, por ejemplo, a los vehículos motores.
Protesto de títulos valores.	Protestos por falta de pago de los títulos valores.	Artículo 17, inciso 6	Los protestos son constancias sobre la falta de pago de los títulos valores, como la letra de cambio. Los requisitos, plazos y procedimiento de esta facultad notarial se rigen por la Ley de Títulos Valores.

Fuente: Poder Judicial del Perú. (2015). Fortaleciendo la justicia de paz en el Perú; pp.51-53.

3.3. Impacto del Tráfico de Terrenos en el Perú

El impacto que tiene el tráfico de terrenos en el Perú, es tal que bordea las 200 denuncias por semestre; en efecto, en el primer semestre del año 2014, la cifra llegó a 191 denuncias. Dichas denuncias por zonas geográficas, en termino de departamentos, fue como sigue: Lima, 126 denuncias; Callao, 19 denuncias; Piura, 12 denuncias; Ica, 10 denuncias; Ancash, 8 denuncias; Arequipa, 4 denuncias; Moquegua, 3 denuncias; Tumbes, 3 denuncias; Huánuco, 2 denuncias; Puno 2 denuncias; La Libertad, 1 denuncia; y Lambayeque, 1 denuncia. (Cordero, 2014).

Las denuncias ingresadas se registraron en un 66% en Lima, y en un 10% en Callao; luego, solamente en el área denominada Lima Metropolitana (Provincias de Lima y Callao), se registraron más de las tres cuartas partes de las denuncias.

En la figura que prosigue se presenta gráficamente el impacto que tiene el tráfico de terrenos en el Perú, en función de las denuncias realizadas por zona geográfica.

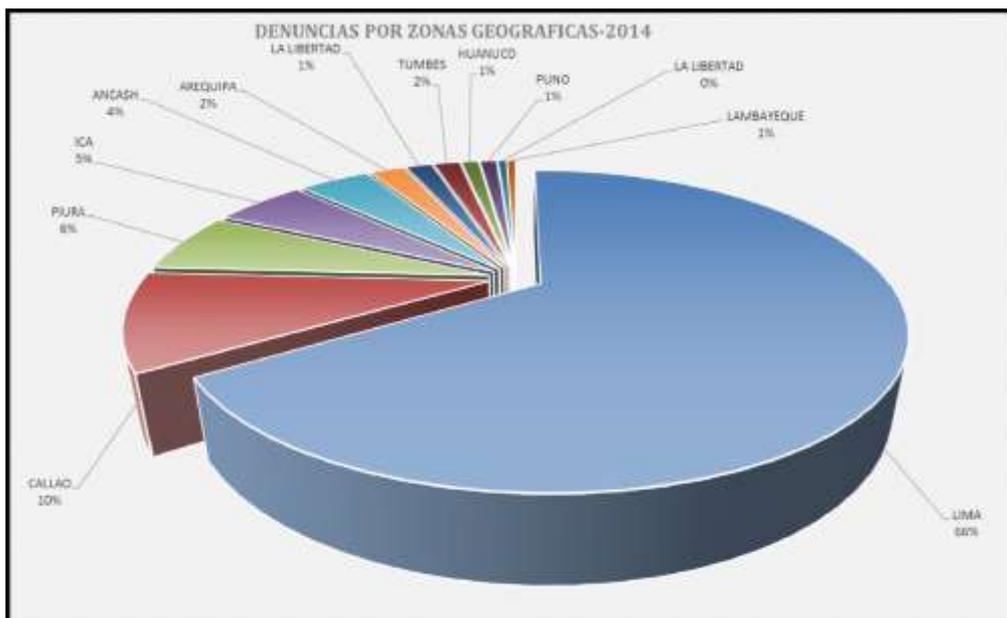


Figura 2. Denuncias de invasiones de terrenos por zonas geográficas del Perú, en el primer semestre del año 2014.

Fuente: Cordero (2014). *Defensa de la propiedad estatal*; p. 13.

El tráfico de terreno afecta extensiones de terrenos, por lo general bienes públicos, que en conjunto superan extensiones que fácilmente superan el kilómetro cuadrado.

Las extensiones de terrenos sujeto a tráfico, cuya mayor expresión se plasma en los terrenos invadidos, va en aumento, tal es así que paso de cerca de 100 Hectáreas, 1 kilómetro cuadrado, invadidas e identificados por el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SBN), en el año 2012; a cerca de 7 kilómetro cuadrado, en el año 2014. En la imagen que prosigue se presenta la evolución de las invasiones de terrenos, en el periodo en mención.



Figura 3. Hectáreas de terrenos invadidas en el periodo 2012-2014.

Fuente: Cordero (2014). *Defensa de la propiedad estatal*; p. 10.

Finalmente, con respecto a las invasiones, desalojos e intentos de invasiones en el periodo 2012-2014, en la figura que prosigue se especifica las relaciones entre dichos actos.

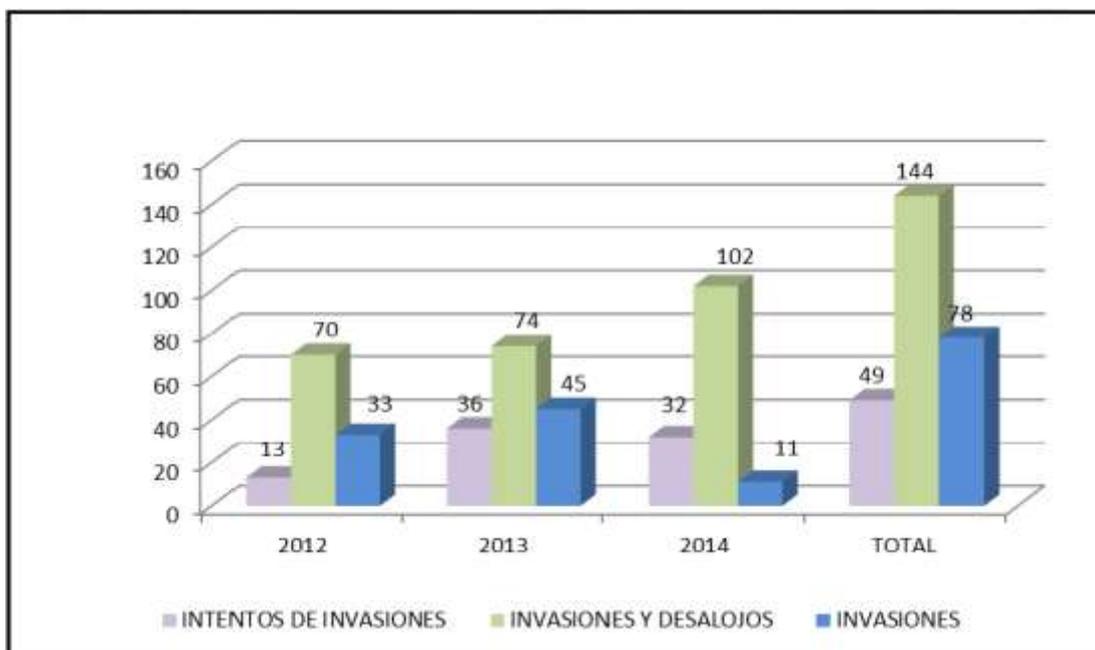


Figura 4. Cuadro comparativo de las invasiones en el Perú, periodo 2012-2014.

Fuente: Cordero (2014). *Defensa de la propiedad estatal*; p. 14.

IV. DISCUSIÓN

4.1. Categorización del Tráfico de Terrenos

Considerando los tipos de desarrollo inmobiliario que persigue el tráfico de terrenos, pudimos categorizar dicha actividad en términos de los mismos; luego, establecimos las siguientes categorías para el tráfico de terrenos y su consideración como delito de usurpación:

Tabla 11.
Categorías para el tráfico de terrenos

Nº	Denominación	Tipo de Desarrollo Inmobiliario Asociado		Tipo de Delito Asociado
1	Tráfico de terrenos con fines habitacionales.	Proyecto Habitacional (PIH).	Inmobiliario	Delito de usurpación de terrenos con fines habitacionales.
2	Tráfico de terrenos con fines comerciales.	Proyecto Comercial (PIC).	Inmobiliario	Delito de usurpación de terrenos con fines comerciales.
3	Tráfico de terrenos con fines industriales.	Proyecto Industrial (PII).	Inmobiliario	Delito de usurpación de terrenos con fines industriales.
4	Tráfico de terrenos con fines agrícolas.	Proyecto Agrícola (PIA).	Inmobiliario	Delito de usurpación de terrenos con fines agrícolas.
5	Tráfico de terrenos con fines pecuarios.	Proyecto Pecuario (PIP).	Inmobiliario	Delito de usurpación de terrenos con fines pecuarios.
6	Tráfico de terrenos con fines de recreación.	Proyecto Recreacional (PIR).	Inmobiliario	Delito de usurpación de terrenos con fines de recreación.
7	Tráfico de terrenos con fines de esparcimiento.	Proyecto Esparcimiento (PIE).	Inmobiliario de	Delito de usurpación de terrenos con fines de esparcimiento.

Fuente: Elaboración propia.

La categorización anterior permite asociar la incidencia que tiene el tráfico de terrenos según zonas urbanas o rural, destacando en las primeras el tráfico de terrenos con fines habitacionales, comerciales, industriales y recreacionales; y en la segunda, el tráfico de terrenos con fines agrícolas, pecuarias y esparcimiento.

Es de hacer notar que la incidencia por zona tiene algunas exclusiones, tal es el caso del tráfico de terrenos en el distrito de Villa El salvador, en el cual no necesariamente se siguió con el patrón diferenciador entre zonas urbanas y rural, ya que el tráfico de terrenos no solamente se dio con fines habitacionales sino también, que se trafica con terrenos destinados a fines agrícolas, pecuarios y de esparcimiento. En anexos se presenta la problemática referida al tráfico de terreno en dicho distrito (Ver: «Anexo 5. Impacto del Tráfico de Terrenos en los Proyectos Inmobiliarios. El caso de Villa El Salvador»).

4.2. Influencia de la función notarial en el tráfico de terrenos

Distinguiendo la actuación notarial por tipo de tráfico de terrenos, establecimos que dicha actuación la del notario, principalmente en zonas urbanas, y la del juez de paz, principalmente en zonas rurales; obtuvimos la relación mostrada en la siguiente figura:

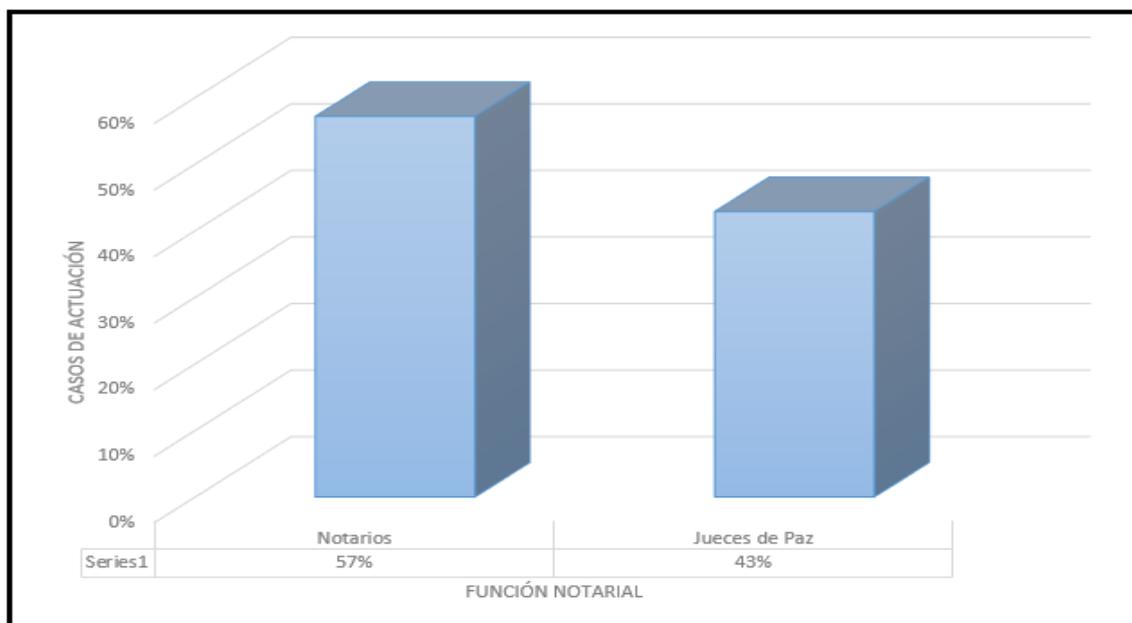


Figura 5. Comparación de las actuaciones en función notarial en el Perú.
Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con la Figura 5, se tiene que si consideramos, el tipo de tráfico según sus fines que persigue, la función del notario tiene que ver en el 57% de los tipos de tráficos y de los jueces de paz en un 43%. La asignación porcentual asignada solamente es por tipo de tráfico de terrenos, mas no por número de casos, en ese sentido es de destacar que tráfico de terrenos con fines habitacionales es el tipo que tiene mayor ocurrencia en el Perú.

Con respecto a la categorización de los proyectos inmobiliarios a los que se orienta los fines del tráfico de terrenos; es de destacar que en Villa El Salvador se presentan la totalidad de casos; en ese sentido, se recomienda tomar como caso representativo el referido al tráfico de terrenos en dicho distrito, y, en función a ello, promover la tipificación normativa del ilícito en cuestión.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar Basurto, L. A. (2014). *La Función Notarial: Antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial*. (Tesis de doctorado, Universidad de Salamanca). Recuperado de <https://gredos.usal.es/handle/10366/123875>
- Araneda Azabache, C. E. (2015). *La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú*. (Tesis de Grado). Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Arrúa Galván, A.; Chalub y Scapinni (2018). Material de introducción al derecho notarial. En: Hugo Vergara Mattio (Edit.), *Introducción Notarial – Materiales de Apoyo Notariado Universidad Nacional de Asunción*; [En línea]. Recuperado de <https://ceduna.jimdo.com/app/download/13892018878/>
- Carhuamaca Soto, J. M. (2017). *La responsabilidad notarial a propósito del artículo 55 de la ley del notariado*. (Tesis de maestría). Lima: Universidad de Lima.
- Congreso de la Republica (2012). Ley N^o 29824 - Ley de Justicia de Paz. En: *Diario El Peruano*, edición del 03 de enero. Lima: Editora Perú.
- Cordero Vásquez, S. M. (2014). Defensa de la propiedad estatal. Recuperado de <http://www2.congreso.gob.pe/sicr/comisiones/2014/com2014vivcon.nsf/>
- Decreto Legislativo N^o 1049. Decreto legislativo del notariado. Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veinticinco días del mes de junio del año dos mil ocho.
- Decreto Ley N^o 26002. Ley del Notariado. Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los siete días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y dos.
- Decreto Supremo N^o 010-2010-JUS. Aprueban Texto Único Ordenado del Reglamento del Decreto Legislativo N^o 1049, Decreto Legislativo del Notariado. Publicado en Diario Oficial El Peruano, Lima, viernes 23 de julio de 2010.
- Grupo de Investigación en Políticas Públicas y Gestión Pública. (2018). *Indicador de presencia de la criminalidad organizada a nivel subnacional en Perú 2017*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Guerra Cerrón, M. E. (2015). La tutela para la defensa de los bienes inmuebles del Estado ante las invasiones y usurpaciones. En: *Jurídica: Suplemento de análisis legal de El Peruano*; 10(536): 2-3. Lima; El Peruano.
- Hernández López, P. (2016). La coordinación entre federación y estados para la regularización de la tenencia de la tierra en el marco de las relaciones intergubernamentales. (Tesis de grado, Universidad Autónoma del Estado de México). Recuperado de http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/59179/TESIS_RIG_PEDRO_Hdez_Ext.pdf

- Huacachi Munives, K. C. (2017). *Efectos jurídicos del Decreto Legislativo Notarial 1049, responsabilidad del notario en las ventas de bienes inmuebles por suplantación de identidad*. (Tesis de grado). Lima: Universidad Cesar Vallejo.
- Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (2014). *Abogacía de la competencia para el mercado de servicios notariales en el Perú*. Lima: Secretaría Técnica de la Comisión de Defensa de la Libre competencia y la Gerencia de Estudios Económicos – INDECOPI.
- Lazábara Meléndez, G. P. F. (2016). *Factores causantes del desprestigio de la función notarial en la Provincia Constitucional del Callao periodo 2015*. (Tesis de Grado). Lima: Universidad de Huánuco.
- Ley N° 26662. Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos. Dado en Lima, a los cinco días del mes de setiembre de mil novecientos noventa y seis.
- Ley N° 30076. *Ley que modifica el Código Penal, Código Procesal Penal, Código de Ejecución Penal y el Código de los Niños y Adolescentes y crea registros y protocolos con la finalidad de combatir la inseguridad ciudadana*. Dado en Lima, a los veinticinco días del mes de julio de dos mil trece.
- Mallqui Luzquiños, M. A. (2015). Consideraciones generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú. En *Revista de Investigación Jurídica*; 5(9), enero-julio. Recuperado de <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-1/paper08.pdf>
- Martín Peré, E. M. (2017). El derecho a la tierra, al territorio y a la restitución de tierras. conflictos de tierras, conflicto armado y derechos humanos en Santander, Colombia. (Tesis doctoral, Universidad Pablo de Olavide). Recuperado de <https://rio.upo.es/xmlui/handle/10433/6300>
- Martínez Ortega, J. C. (2016). *Introducción al Derecho Notarial*. Madrid: Asociación Estatal de Empleados de Notarías – FEAPEN.
- Montoya Morí, V. Y. (2016). *La investigación policial por el delito de usurpación de terrenos en San Bartolo en el período 2012 – 2014*. (Tesis de Maestría). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Mori Espinoza, A. R. (2017). *Incidencia de la Invasión de terrenos en la Recuperación Extrajudicial y la Constancia de Posesión en la Municipalidad de Ventanilla*. (Tesis de Grado). Lima: Universidad Cesar Vallejo.
- Ñahuinlla Alata, N. R. (2015). *La función notarial de los jueces de paz en la región centro andina*. (Tesis de maestría). Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Núñez Lagos, R. (1954). El derecho notarial como rama particular del derecho. En: *Revista Notarial*; 1(13-19), 37-64. [En línea]. Recuperado de <https://revistas.colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/revista-notarial/issue/view/1288>

- Olivera Espinoza, E. A. (2016). *Desarrollo de proyectos inmobiliarios en el Perú e incorporación de la figura del comercializador como parte de la estructura del mercado eléctrico*. (Tesis de Grado). Callao: Universidad Nacional del Callao.
- Pérez Quito, J. L. (2017). La inspección ocular técnica como valor probatorio y su incidencia en las resoluciones de invasión de tierras en el distrito Centro-Oriental de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria STRA de Riobamba, durante el periodo 2010-2013. (Tesis de grado, Universidad Nacional de Chimborazo). Recuperado de <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/4145>
- Poder Judicial del Perú. (Edit.). (2015). *Fortaleciendo la justicia de paz en el Perú*. Lima: Oficina Nacional de Justicia de Paz y Justicia Indígena (ONAJUP) y Área de Gobernabilidad y Consolidación de la Paz del Centro Regional para América Latina y el Caribe del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).
- Romero, M. (2014). Marco general de la función notarial en la formalización de instrumentos protocolares. Recuperado de <https://www.mpfm.gov.pe/escuela/contenido/actividades/docs/>
- Sabando Elizalde, L. J. (2017). La apropiación indebida de tierras en las comunas de Manglaralto: Aspectos jurídicos. (Trabajo de grado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil). Recuperado de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/9504>
- Shanee, N. (2016). *Tierra de Nadie: El tráfico de tierras, la migración y las iniciativas de conservación en el nororiente de Perú*. Traducción del inglés y edición por: Catalina Ocampo Carvajal. Chachapoyas: Neotropical Primate Conservation Perú.
- Sullca Tito, H. (2003). Invasores de tierras y propietarios: la construcción de la convivencia. En: *Informe final del concurso: Movimientos sociales y nuevos conflictos en América Latina y el Caribe*. Buenos Aires: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. Recuperado de <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/clacso/becas/20110127090859/sullca.pdf>
- Tito Ruiz, L. G.; Vargas Guerra-Valiente, J. A. y Livia Colca, C. A. (2017). *El Tráfico de Terrenos en Villa El Salvador y su Impacto en el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios*. (Tesina de Curso de Especialización). Lima: Universidad Peruana de Integración Global.
- Torres Bardales, C. (2002). *Orientaciones Básicas de Metodología de la Investigación Científica*. (8va ed.). Lima: Libros y Publicaciones.
- Unión de Notarios de Honduras. (Editor). (2019). Decálogo del Notario. Recuperado de <http://www.notarioshonduras.org/decalogo-del-notario/>

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

Título: La función notarial en el Perú y su influencia en el tráfico de terrenos.

Problemas	Objetivos	Supuestos	Categorías	Metodología
<p>General: ¿Qué influencia tiene la función notarial ejercida en el Perú en el tráfico de terrenos?</p> <p>Específicos: - ¿Qué influencia tiene la función de los notarios en el tráfico de terrenos en el Perú? - ¿Qué influencia tiene la función notarial de los jueces de paz en el tráfico de terrenos en el Perú?</p>	<p>General: Determinar la influencia que tiene la función notarial en el tráfico de terrenos en el Perú.</p> <p>Específicos: - Establecer la influencia que tiene la función de los notarios en el tráfico de terrenos en el Perú. - Establecer la influencia que tiene la función notarial de los jueces de paz en el tráfico de terrenos en el Perú.</p>	<p>General: La función notarial ejercida en el Perú, tiene influencia en el tráfico de terrenos.</p> <p>Específicas: - La función de los notarios influye en el tráfico de terrenos en el Perú. - La función notarial de los jueces de paz, influye en el tráfico de terrenos en el Perú.</p>	<p>General: - La función notarial (art. 2° y 3° del D. Leg. N° 1049, Ley del Notariado. - Tráfico de Terrenos (Delito de Usurpación art. 202° del Código Penal).</p> <p>Sub categorías: - Función notarial - Función notarial de los jueces de paz</p>	<p>Tipo de Investigación: Cualitativa.</p> <p>Diseño de la Investigación: No experimental, transversal.</p> <p>Técnicas: Análisis de contenido.</p> <p>Instrumentos: Guía para el análisis de contenido.</p>

Anexo 2: Instrumentos

FICHA DE ANÁLISIS DE CONTENIDO

I. Objetivo.

Recoger información relacionada con las funciones que competen a los encargados de ejercer la función notarial en el Perú, los notarios y los jueces de paz.

II. Indicaciones.

- Agenciarse de la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos.
- Extraer la parte sustancial de Ley N° 26662, para tal efecto, considerar solamente aquella información referida a las funciones notariales poniendo énfasis a lo relacionado con propiedad, posesión y registro de terrenos.
- Agenciarse de la Ley N° 29824 - Ley de Justicia de Paz.
- Extraer la parte sustancial de la Ley N° 29824, para tal efecto, considerar solamente aquella información referida a las funciones notariales poniendo énfasis a lo relacionado con posesión y cesión de tierras.
- Llenar la ficha, según modelo de ficha presentada para cada caso. Ya sea para el caso de los notarios o el caso de los jueces de paz.

III. Ítems a ser cotejados.

Los ítems a ser cotejados, es decir, la materia sujeta a análisis serán los siguientes:

- 3.1.** Funciones del notario.
- 3.2.** Funciones notariales de los jueces de paz.

IV. Modelos de Fichas.

4.1. Modelo de ficha para funciones del notario.

N°	Función del Notario	Función del Notario	Base normativa
1	Extensión de instrumentos públicos notariales Protocolares.		
2	Extensión de instrumentos públicos notariales Extra protocolares.		

4.2. Modelo de ficha para funciones notariales de los jueces de paz.

FUNCIÓN NOTARIA DE LOS JUECES DE PAZ			
Caso de Actuación	Función notarial	Base normativa	Explicación
Caso 1			
Caso 2			
Caso 3			
Caso 4			

ÍTEM	ACTOR	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	FUNCIÓN	PARTE SUSTANCIAL DE LA NORMA
1	Notario	Instrumentos públicos Protocolares.	Registro de escrituras públicas	
2			Registro de testamentos	
3			Registro de protestos	
4			Registro de actas de transferencia de bienes muebles registrables	
5			Archivo notarial y traslados	
6		Instrumentos públicos Extra Protocolares.	Certificación de entrega de cartas notariales	
7			Expedición de copias certificadas	
8			Certificación de firmas	
9			Certificación de reproducciones	
10			Certificación de apertura de libros	
11	Juez de Paz	Dar fe de la veracidad de actos y documentos	Dar fe de los actos y decisiones que adopten en asamblea las organizaciones sociales o comunales dentro de su jurisdicción.	
12			Certificar firmas, copias de documentos y libros de actas.	
13		Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia, de convivencia y otros que la población requiera y que el juez de paz pueda verificar personalmente.		
14		Transferencia de bienes	Escrituras de transferencia posesoria de bienes de un valor de hasta cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal y que se ubiquen dentro de su jurisdicción.	
15			Transferencia de bienes muebles no registrables hasta un límite de (10) Unidades de Referencia Procesal	
16		Protesto de títulos valores	Protestos por falta de pago de los títulos valores.	

Anexo 3: Validación del Instrumento



ANEXO: INSTRUMENTO DE VERIFICACIÓN PARA LA EVALUACIÓN DE PROYECTO DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

NOMBRE DEL INVESTIGADOR	BACHILLER BETHY GUEVARA HIDALGO BACHILLER JOSE MARTIN CACERES MONTALVO
TITULO DE LA INVESTIGACIÓN	"LA FUNCION NOTARIAL EN EL PERU Y SU INFLUENCIA EN TRAFICO DE TERRENOS"
ESCUELA PROFESIONAL	ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO CORPORATIVO

1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	ESCALA DE ESTIMACIÓN	OBSERVACIONES RECOMENDACIONE
1.1 Describe el objeto de estudio y su ubicación acompañando las evidencias y si fuera el caso las correspondientes fuentes que sustentan la existencia del fenómeno materia de investigación	1 <input checked="" type="checkbox"/> 3 4 5	Cumple
1.2. Define con precisión el problema, siendo de interés y formulación de preguntas de investigación.	1 <input checked="" type="checkbox"/> 3 4 5	Cumple
1.3. Objetivos de la investigación. 1.3.1. Existe coherencia y pertinencia con los fundamentos y antecedentes. 1.3.2. Son viables y medibles. 1.3.3. Están claramente diferenciados los objetivos generales de los específicos. 1.3.4. Su formulación facilita la comprensión del alcance del trabajo de investigación.	1 <input checked="" type="checkbox"/> 3 4 5	Cumple
1.4. Justificación de la investigación. 1.4.1. Se establece con claridad los alcances del problema de investigación. 1.4.2. Considera los aportes que se obtendrán de la investigación.	1 <input checked="" type="checkbox"/> 3 4 5	Cumple
2. MARCO TEÓRICO		
2.1. Antecedentes. 2.1.1. Enuncia los antecedentes internacionales y nacionales con precisión y fuentes confiables. 2.1.2. Considera en forma precisa, secuencial las bases teóricas de la investigación y guarda relación con las variables. 2.1.3. Enuncia el marco conceptual, coherente y sistematizado	1 <input checked="" type="checkbox"/> 3 4 5	Cumple
2.2. Hipótesis. 2.2.1. Define la hipótesis del trabajo o supuesto. 2.2.2. Existe relación entre estas y los objetivos.		Cumple



	1 2 3 4 5	
2.3. Variables. 2.3.1. Identifica y clasifica las variables de investigación. 2.3.2. Las variables guardan relación con el problema de investigación.		Cumple
	1 2 3 4 5	
3. METODOLOGÍA		
3.1. Método - diseño. 3.1.1. Selecciona el método, tipo, nivel de investigación en forma apropiada. 3.1.2. El diseño de estudio es pertinente para la investigación, secuencial las bases teóricas de la investigación. 3.1.3. Se describe a la población de estudio. 3.1.4. Se establece el tamaño de la muestra y los criterios de selección.		Cumple
	1 2 3 4 5	
3.2. Técnicas, instrumentos y procesamiento de datos. 3.2.1. Detalla las técnicas a utilizar en la investigación. 3.2.2. Describe los instrumentos a emplear. 3.2.3. Anexa los instrumentos. 3.2.4. Explica las formas sistematizadas de las técnicas del procesamiento de datos de la investigación.		Cumple
	1 2 3 4 5	
4. RESULTADOS		
4.1. Los resultados responden a los objetivos de la investigación 4.2. Los resultados son precisos y claros 4.3. Se encuentran estructurados en tablas, gráficos u otros		Cumple
	1 2 3 4 5	
5. DISCUSIÓN		
5.1. La redacción tiene sintaxis y orden lógico de expresión 5.2. En la discusión el autor utiliza los datos de los antecedentes considerados en el trabajo de investigación. 5.3. La discusión es pertinente de acuerdo a los resultados.		Cumple



	1 2 3 4 5	
6. CONCLUSIONES		
6.1. Responde a los objetivos de la investigación		Cumple
6.2. Es clara, precisa y pertinente		
	1 2 3 4 5	
7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS		
7.1. La bibliografía es actualizada y relevante.		
7.2. Utiliza adecuadamente las normas de Vancouver en la redacción del proyecto de la investigación.		Cumple
	1 2 3 4 5	

ESCALA DE CALIFICACIÓN:

- ~~1~~ - 2: Sí Cumple.
- 3: Cumple Parcialmente.
- 4: No Cumple.
- 5: No Aplica (Según el tipo de estudio).

Asesor de investigación

DR. VÍCTOR VIVAR DIAZ

Nombres y Apellidos del asesor (a)

Lima, 19 de enero del 2020.



VICTOR RAUL VIVAR DIAZ
ABOGADO
CAL: N° 31224



PROMEDIO DE VALORACIÓN

[Empty box for average rating]

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente b) Baja c) Regular Buena e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Araximandro Odilo Perules Sánchez

DNI N°: 10357529 Teléfono/Celular: 983470769

Dirección domiciliaria: Jr. Tiempo del Sol 372 - Mangomarcó

Título Profesional: Licenciado en Educación

Grado Académico: Doctor

Mención: Educación


Firma

Lugar y fecha: Lima 2020



PROMEDIO DE VALORACIÓN



OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente b) Baja c) Regular d) Buena Muy buena

Nombres y Apellidos: Córdova Corbalán, Juan Antonio

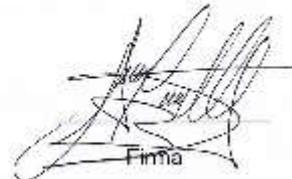
DNI N°: 41568234 Teléfono/Celular: 950950185

Dirección domiciliaria: St. Benito 230 San Diego. Lima

Título Profesional: Ing. Juan Antonio Córdova Corbalán

Grado Académico: Magíster en Seguridad y Medio Ambiente

Mención: Seguridad Medio Ambiente


Firma

Lugar y fecha: Lima 16-02-20

Anexo 4. Glosario de Términos

En el presente anexo se presentan definiciones de términos puntuales o de frases compuestas que permitieron la descripción, análisis y explicación de la problemática abordada como objeto de estudio en la presente investigación.

Alcances y límites de la fe notarial: La fe pública notarial tiene valor de verdad oficial y es oponible a todos sin excepción, “erga omnes”, con la única condición de ser dicha en el ejercicio de sus funciones. Esta presunción de verdad es de naturaleza “juris tantum”, es decir que puede demostrarse lo contrario, al probarse su falsedad. (Romero, 2014).

Documento público: Es todo documento otorgado por funcionario público en ejercicio de sus funciones. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original si está certificada por el auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda. (Poder Judicial del Perú, 2015).

El notario y su función: El notariado peruano forma parte de la Unión Internacional del Notariado Latino (UINL), que reúne, a su vez, a los países que asumen para el ejercicio de la función notarial, el sistema latino y que en la realidad es la gran mayoría a nivel mundial. Los otros sistemas que, con alguna trascendencia, tienen presencia en el mundo, son el Sistema anglosajón y el Sistema Administrativo. (Romero, 2014).

Escritura: Es un documento público donde se hace constar ante juez de paz o notario un determinado hecho o derecho. A las escrituras otorgadas ante notario se les denomina “escritura pública”, mientras que la Ley de Justicia de Paz habla de “escrituras de transferencia posesoria”. (Poder Judicial del Perú, 2015).

Exhorto: Se denomina exhorto a la solicitud que formula un juez ordinario o un juez de paz en uso de sus atribuciones y en el marco de un proceso judicial, a un juez de paz que radica fuera de su ámbito de competencia territorial, con el objeto que ejecute un acto procesal necesario para el litigio a su cargo que no puede realizar personalmente. El juez de paz, de acuerdo a ley, tramita exclusiva y excluyentemente los exhortos en materia de notificación, declaración testimonial e inspección judicial. (Poder Judicial del Perú, 2015).

Falsedad de los instrumentos notariales: Este tema se encuentra estrechamente vinculado con aquello que constituye esencia de la función notarial, la fe pública, la que opera a base del principio de veracidad. El notario al autenticar los actos expresa una verdad, una certeza de la realización de dicho acto. Esa expresión de verdad, sustentada en una creencia de que en realidad así es, es la fe pública. La falsedad, por tanto, no es otra cosa que la alteración de la verdad. (Romero, 2014).

Falsedad en materia penal: La falsedad está tipificada dentro de los delitos contra la fe pública, distinguiéndose: Falsedad material, que tiene que ver con crear o simular un documento de manera que induzca a error sobre su autenticidad (documento falso) o hacer en un documento verdadero cualquier alteración o intercalación que varíe su sentido (documento falsificado); y, falsedad ideológica, que tiene que ver con insertar o hacer insertar declaraciones falsas concernientes a hechos que deban probarse con el documento, con el objeto de emplearlo como si la declaración fuera conforme a la verdad. (Romero, 2014).

Fe de conocimiento o de identidad: El notario da fe de conocer o de haber identificado a el (los) compareciente (s). En la práctica se presenta, sobre todo, la fe de identidad. El notario identifica a los comparecientes: a) Si es peruano: D.N.I.; b) Si es extranjero domiciliado: Carné de extranjería; c) Si es extranjero no domiciliado: Pasaporte. (Romero, 2014).

Instrumentos públicos notariales protocolares: Son aquellas escrituras públicas y actas que el notario incorpora al protocolo notarial, que debe conservar y expedir los traslados instrumentales que la ley determina (testimonio, boleta y parte notarial). (Romero, 2014).

La minuta: Existen instrumentos protocolares, como la Escritura Pública, en la que es necesario insertar la minuta, esto es, el documento privado en el que consta la declaración de voluntad de las partes, debidamente suscrito por ellos y autorizada por un abogado. En estos casos, el notario ejerce su función haciendo conocer a las partes que mediante el instrumento notarial elevan a instrumento público aquel acto que hasta ese momento sólo consta como privado y lo hacen a su solicitud. La comparecencia ante el notario es muestra suficiente de ese hecho. El contenido de la minuta es de exclusiva responsabilidad de sus otorgantes y, en algún extremo,

del abogado que lo autoriza. Tal situación se reafirma con la suscripción de la escritura. Existen casos en los que el notario asume responsabilidad respecto de algún aspecto del contrato, si se requiere expresamente su intervención dar en su calidad de fédante notarial; por ejemplo, para dar fe de entrega de dinero como consecuencia del pago del precio pactado. (Romero, 2014).

Nulidad de los instrumentos públicos notariales: Son nulos los instrumentos públicos notariales cuando se infrinjan las disposiciones de orden público sobre la materia, contenidas en la Ley, Decreto Legislativo del Notariado. La nulidad sólo puede ser declarada por el Poder Judicial, con citación de los interesados, mediante sentencia firme. No cabe declarar la nulidad cuando el instrumento adolece de un defecto que no afecta su eficacia documental. No debe confundirse la nulidad del acto con la nulidad del instrumento. Puede subsistir el acto, aunque el documento se declare nulo. (Romero, 2014).

Protesto: Diligencia que practica el juez de paz en caso un título valor no haya sido aceptado o pagado, de lo cual se deja constancia y permite su ejecución judicial. (Poder Judicial del Perú, 2015).

Protocolo notarial: Es la colección ordenada de REGISTROS sobre la misma materia en los que el notario extiende los Instrumentos Públicos Protocolares con arreglo a ley. (Romero, 2014).

Anexo 5: Decálogo del Buen Notario

Se presenta el denominado Decálogo del Buen Notario, el cual fuera citado en la Ponencia de la Delegación Ecuatoriana aprobada por aclamación en la sesión plenaria del VIII Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino, celebrado en México en octubre de 1965. Dicho decálogo, reproducido por la Unión de Notarios de Honduras (2019), se enuncia de la siguiente manera:

1. Honra tu Ministerio.
2. Abstente, si la más leve duda opaca la transparencia de tu actuación.
3. Rinde culto a la verdad.
4. Obra con prudencia.
5. Estudia con pasión.
6. Asesora con lealtad.
7. Inspírate en la Equidad.
8. Cíñete a la ley.
9. Ejerce con dignidad.
10. Recuerda que tu misión es “evitar contienda entre los hombres”.

Anexo 6: Impacto del Tráfico de Terrenos en los Proyectos Inmobiliarios. El caso de Villa El Salvador

En el presente anexo se presenta el caso del impacto que tuvo el tráfico de terrenos en la configuración territorial del distrito de Villa El Salvador.

Inicialmente, se previó que Villa El Salvador fuera una comunidad urbana autogestionaria, es decir, que no solamente fuera urbanizado, sino también industrializado y tuviera los medios propios para su subsistencia, tal es así, que, desde sus orígenes, en Villa El Salvador se planteó desarrollar una propuesta territorial básica que proponía tres grandes zonas: una zona residencial, una zona industrial y una zona agropecuaria. Este diseño respondía al planteamiento de la “ciudad satélite” o autogestionaria, en el que se sostenía que lo más racional era construir una forma urbana donde la población no tuviera que desplazarse grandes distancias para satisfacer sus necesidades básicas: alimentación, empleo y habitación. El planteamiento urbano y su desarrollo planificado fueron parte sustancial del crecimiento de VES, el que fue replicado posteriormente por varias ocupaciones más recientes. (Tito, Vargas & Livia, 2017).

Debido al tráfico de terrenos y otros factores como no respetar el designio original de los territorios, es que en la actualidad, debido al desarrollo de procesos productivos y de servicios, en Villa El Salvador, se pueden ver áreas residenciales (condominios) dentro de territorios con designios agropecuarios o industriales; áreas comerciales (supermercados) en zonas industriales o agropecuarias, áreas educativas (por ejemplo, Universidad Autónoma) en zonas destinados a labores agropecuarias, etc. (Tito, Vargas & Livia, 2017).

Dado que las zonas donde se han establecido los centros comerciales y condominios de viviendas, son las correspondientes a la zona agropecuaria y la zona industrial; es pertinente resaltar las características de dichas zonas, al respecto, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2000), citado por Tito, Vargas & Livia (2017), define cada uno de dichas zonas en los términos siguientes:

Zona Agropecuaria. Es la principal reserva ecológica al norte del distrito. Su extensión territorial se distribuye en forma longitudinal entre la zona residencial (sectores 5, 6 y 7) y el Cerro Lomo de Corvina. En esta zona, el

gobierno local viene llevando adelante un proyecto agropecuario que contempla la superación de los problemas de falta de agua a través del tratamiento de las aguas servidas mediante lagunas de oxidación, siendo el objetivo final, aprovechar en mayor cantidad el caudal de los colectores. En lo referente a la explotación pecuaria, la producción radica principalmente en la crianza de ganado vacuno de engorde y lechero; ganado porcino; animales menores como el cuy y conejos, y también la crianza de aves como patos, pollos de carne y gallinas ponedoras. (Tito, Vargas & Livia, 2017, p.31).

Por su parte con respecto a las zonas industriales, los autores en mención citando a la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2000), señalan:

Zona Industrial. Conformada por el Parque Industrial que es la zona reservada para las pequeñas y medianas industrias, y la nueva zona colindante con la Avenida El Sol que viene a ser la franja que se extiende de forma longitudinal entre el Cerro Lomo de Corvina y la Carretera Panamericana Sur. El Parque Industrial está conformado por tres parcelas con un área total de 174.4 hectáreas. Con el transcurrir del tiempo se han venido transfiriendo áreas de las diversas parcelas a distintas instituciones por diferentes razones; es así como del total de la parcela I se otorgó un área de 25.2 hectáreas destinadas a la edificación de viviendas, oficinas de instituciones públicas y centros educativos. En la parcela II se destinó parte de ella a las instalaciones de Autoridad Autónoma del Tren Eléctrico (9.6 hectáreas). (Tito, Vargas & Livia, 2017, pp.31-32).

Además, Tito, Vargas & Livia (2017), recalcan que el “Tráfico de Terrenos” hace alusión al paso de la titularidad de posesionario de un determinado terreno de forma ilegal, teniendo como meta final el cambio de dueño de dichos terrenos o también el uso distinto de dichos terrenos para fines distintos para los que fueron destinados mediante planificación anticipada. En ese sentido, en el subcapítulo que prosigue, se presentan los impactos, Positivos o Negativos dependiendo de la perspectiva de análisis, del tráfico de terrenos en Villa El Salvador; para tal efecto, consideramos dicho impacto en el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios Habitacionales (PIH), Proyectos Inmobiliarios Comerciales (PIC) y Proyectos Inmobiliarios Industriales (PII).

Con respecto al impacto en los Proyectos Inmobiliarios Habitacionales, Tito, Vargas & Livia (2017) señalan que en la actualidad, con respecto a Proyectos Inmobiliarios Habitacionales (PIH) desarrollados en Villa El Salvador, se tiene que al igual que en los demás distritos de Lima Metropolitana y las ciudades principales del país, se vienen desarrollando los denominados “Proyectos Inmobiliarios”, que básicamente constituyen lo que estamos designando como Proyectos Inmobiliarios Habitacionales (PIH) en la presente tesina. Dichos proyectos inmobiliarios consisten en edificaciones con concepción de desarrollo vertical, debido a la alta escasez de terrenos.

Con respecto a la estructuración básica de Proyectos Inmobiliarios Habitacionales (PIH) desarrollados en Villa El Salvador, Tito, Vargas & Livia (2017), destacan que estos consideran departamentos pequeños en comparación con la extensión predominante de los lotes residenciales en Villa El Salvador (lotes de 140m² y 180m² en las esquinas de manzana), con servicios generales, áreas comunes de esparcimiento y estacionamiento.

Como ejemplo que resalta las características básicas de un Proyecto Inmobiliario Habitacional (PIH) ejecutado en Villa El Salvador, los autores del trabajo en citación, presentan los datos comerciales de un proyecto habitacional ya desarrollado en Villa El Salvador. Dichos datos se presentan en el cuadro siguiente:

VILLA EL SALVADOR	
Los Parques de Villa El Salvador	
Empresa:	VIVA GYM S.A.
Ubicación:	Av. Algarrobos Cruce con Calle Los Cedros
Áreas:	58.86 – 71.63 m ²
Precios:	S/ 125,000 – 175,000
Telf.:	985761632
Contacto:	Domi Oria Garrido

Figura A.6.1. Proyecto Inmobiliario Habitacional (PIH) desarrollado en Villa El Salvador.

Fuente: Tito, Vargas & Livia (2017). El Tráfico de Terrenos en Villa El Salvador y su Impacto en el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios; p.33.

Dentro de la jurisdicción municipal del distrito de Villa El Salvador, los impactos del tráfico de terrenos en los Proyectos Inmobiliarios Habitacionales (PIH) desarrollados en Villa El Salvador, tiene que ver más que nada con dos proyectos inmobiliarios: Los Portales de Villa El Salvador y Los Parques de Villa El Salvador. El impacto que tuvo el tráfico de terrenos en los PIH desarrollados en Villa El Salvador, tiene que ver con el tráfico de terrenos en su acepción de cambio de concepción de desarrollo; en efecto, dichos proyectos inmobiliarios son colindantes y se encuentran ubicados en el cruce de las avenidas Algarrobos y 1ro de mayo. Desde una perspectiva funcional, los terrenos donde se asientan los proyectos inmobiliarios en mención, fueron concebidos como parte de la zona agropecuaria de Villa El Salvador, luego, la parcelación de los terrenos destinados a actividades agropecuarias, dieron lugar a que un sector importante de la zona agropecuaria haya sufrido cambio en su finalidad. (Tito, Vargas & Livia, 2017).

Los autores en citación, destacan que debido al tráfico de terreno, fue posible que exista en Villa El Salvador, un proyecto inmobiliario con las siguientes características: N° de edificios, 14; N° de departamento por piso, 4; N° de pisos por edificio, 5; total de departamentos, 280; estacionamientos, 93.

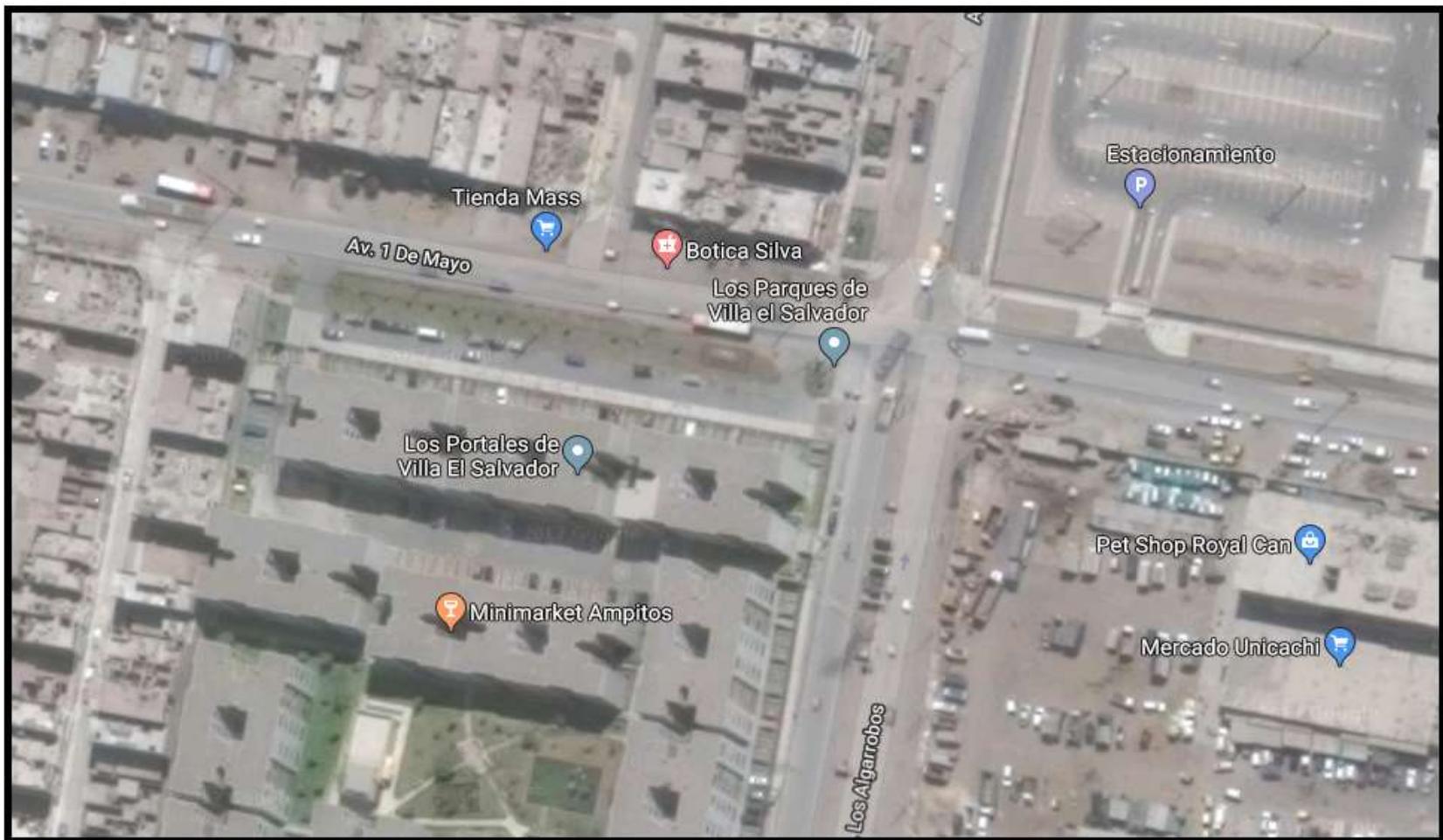


Figura A.6.2. Vista aérea del cruce de las avenidas Algarrobos y 1ro de mayo de Villa El Salvador.
Fuente: Tito, Vargas & Livia (2017). *El Tráfico de Terrenos en Villa El Salvador y su Impacto en el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios*; p.34.

Por otro lado, con respecto al impacto en los Proyectos Inmobiliarios Comerciales (PIC), Tito, Vargas & Livia (2017), señalan que, en los últimos años, varios centros comerciales se han instalado dentro de Villa El Salvador. Dichos centros, dedicados principalmente, al comercio de productos para el uso y consumo doméstico se han establecido en zonas destinadas al desarrollo industrial, zona agropecuaria o zonas que surgieron debido a invasiones. Dichos centros comerciales, son los siguientes:

- Mercado Unicachi. Ubicado en la avenida 1ro de mayo, en zona destinada a actividades agropecuarias.
- Mega Plaza Express Villa El Salvador. Ubicado en la avenida Lima, en actual zona urbano marginal que surgió debido a invasión de tierras en zonas cercanas al límite con el distrito de Lurín y el Santuario Histórico de Pachacamac.
- Plaza Vea - Villa El Salvador. Ubicado en la avenida Juan Velasco Alvarado, en la zona destinada a actividades industriales.
- Tienda Maestro - Villa El Salvador. Ubicado en el centro del Parque Industrial.
- Supermercado Tottus – Villa El Salvador. Ubicado en la avenida 1ro de mayo, en zona destinada a actividades agropecuarias.
- Tienda Makro - Villa El Salvador. Ubicado en Cruce Panamericana Sur con Av. Mateo Pumacahua, (Frente al Parque Zonal Huayna Cápac), en zona agropecuaria.

En síntesis, con respecto a los impactos del tráfico de terrenos en los Proyectos Inmobiliarios Habitacionales (PIC) desarrollados en Villa El Salvador, Tito, Vargas & Livia (2017), encontraron que dichos proyectos se beneficiaron del tráfico de terrenos; en efecto, en la imagen que prosigue, donde se presenta una vista aérea de la zona conocida como entrada a Villa El Salvador viniendo desde Lima por la Panamericana Sur, se puede notar algunas parcelas agrícolas que subsisten a la lotización de terrenos con fines habitacionales, comerciales y hasta educativos.

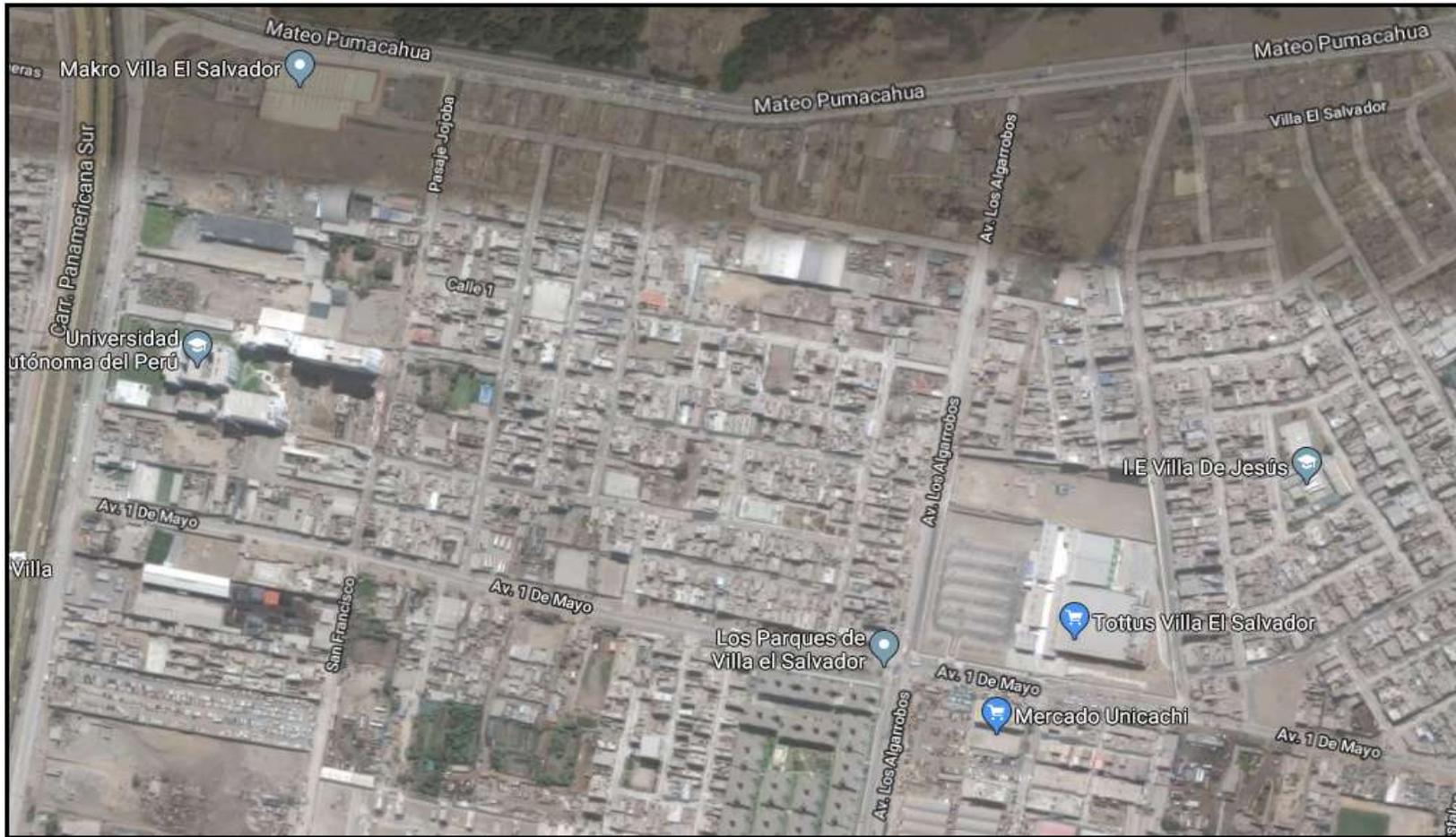


Figura A.6.3. Vista aérea de la zona comprendida priméricamente por avenidas Mateo Pumacahua, Pastor Sevilla, 1ro de mayo y Panamericana Sur.

Fuente: Tito, Vargas & Livia (2017). *El Tráfico de Terrenos en Villa El Salvador y su Impacto en el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios*; p.36.

Asimismo, con respecto al impacto en los Proyectos Inmobiliarios Industriales (PII), desarrollados en el distrito de Villa El Salvador, Tito, Vargas & Livia (2017) destacan que el parque industrial fue un proyecto innovador en cuanto a la pequeña industria se refiere; luego, citando a Marcenaro (2012), destacan que:

En Villa el Salvador existe una propuesta de pequeños lotes con proyección industrial ubicados muy cerca a la Av. El Sol y otros algo más grandes con zonificación comercial en los alrededores. Sin embargo, todavía existen terrenos en donde se practican actividades poco convencionales en un entorno cada vez más formal que podrían, una vez zonificados adecuadamente, incorporarse a la oferta de terrenos de uso industrial o logístico que tanto se necesitan en la periferia de Lima. (p.37).

- Finalmente, señalan que, entre los impactos del tráfico de terrenos en los PII desarrollados en Villa El Salvador, se tienen los siguientes:
- Existe una continua lucha entre los autodenominados miembros de la Comunidad de Llanavilla, que reclaman la totalidad de terrenos de varios distritos de Lima como suyos por incorporación histórica, asentados contiguos al parque industrial.
- El tráfico de terreno, donde según versiones de pobladores de la zona, la autoridad municipal estuvo involucrada; coadyuvo a que se seccionara una parte del “Colegio Nacional Los Libertadores” en favor de “Radio Imperial”.
- Ya en el año 2000, en la última invasión masiva, fomentada según se presume por el entonces saliente presidente Alberto Fujimori, se terminó de invadir el “Colegio Nacional Los Libertadores” (delimitado en líneas rojas en la figura que prosigue), que estaba localizado en zona contigua al local de SEDAPAL Central y dentro de la zona industrial (margen derecha de las líneas del tren eléctrico, en el sentido Sur-Norte).

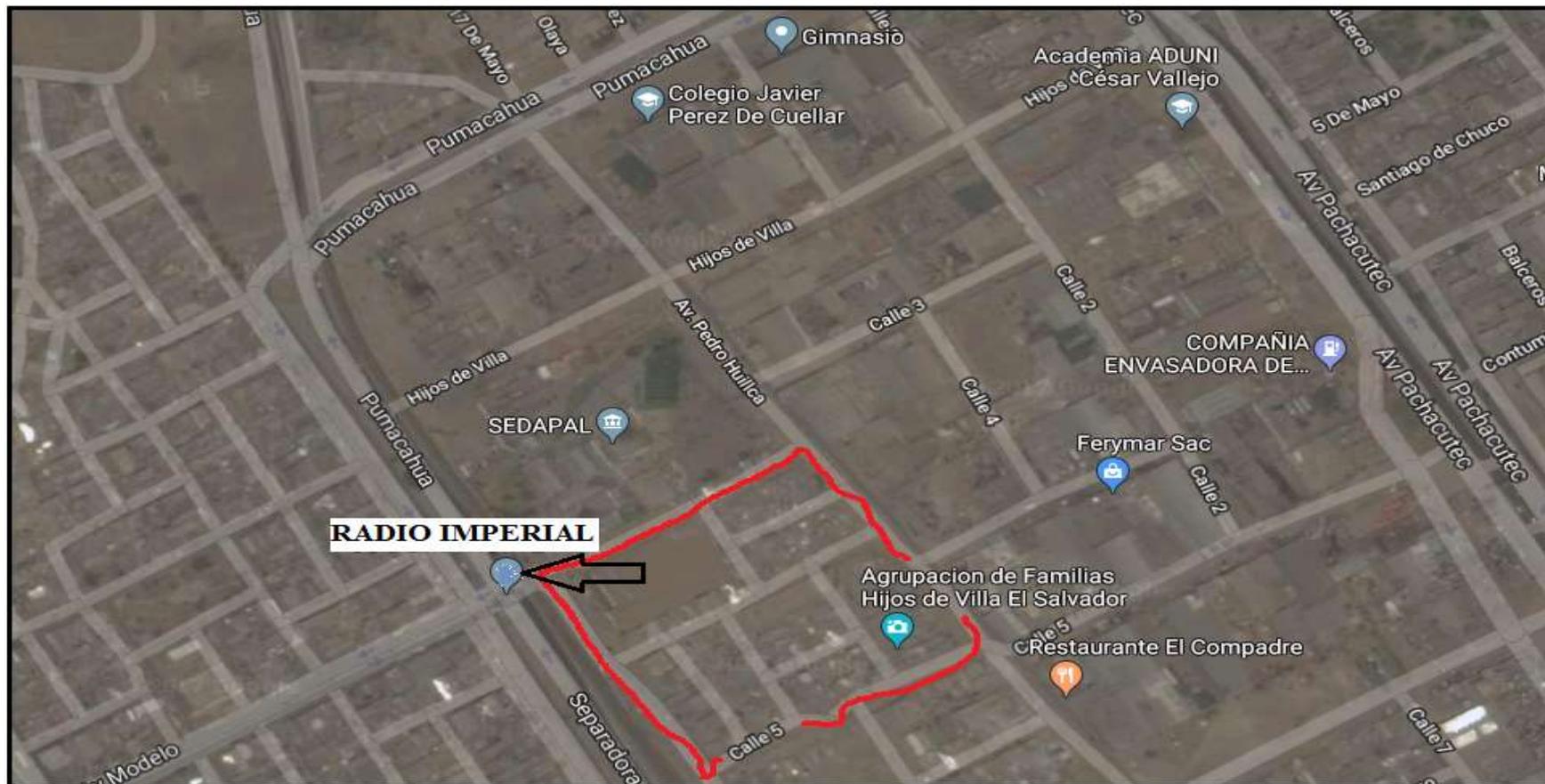


Figura A.6.4. Vista aérea de la Zona Industrial de Villa El Salvador a la altura de cruce de las avenidas 1ro de mayo y Separadora Industrial.
Fuente: Tito, Vargas & Livia (2017). *El Tráfico de Terrenos en Villa El Salvador y su Impacto en el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios*; p.38