
APOYO NOTARIAL

DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE AREQUIPA

Año 01 - 001 - Mayo -2023



JUNTA DIRECTIVA 2023 - 2024 **COLEGIO DE NOTARIOS DE AREQUIPA**

El 28 de enero del año 2023 juramentaron los miembros de la Junta Directiva del Colegio de Notarios de Arequipa



Juta Directiva 2023 - 2024

Javier Germán Rodríguez Velarde
DECANO

Glenny Alemán Padrón
VICEDECANO

Carlos Percy Condori Aranya
FISCAL

Julio Enrique Escarza Benitez
TESORERO

Fernando Denis Begazo Delgado
SECRETARIO

María Emilia Ladrón de Guevara Zuzunaga
VOCAL

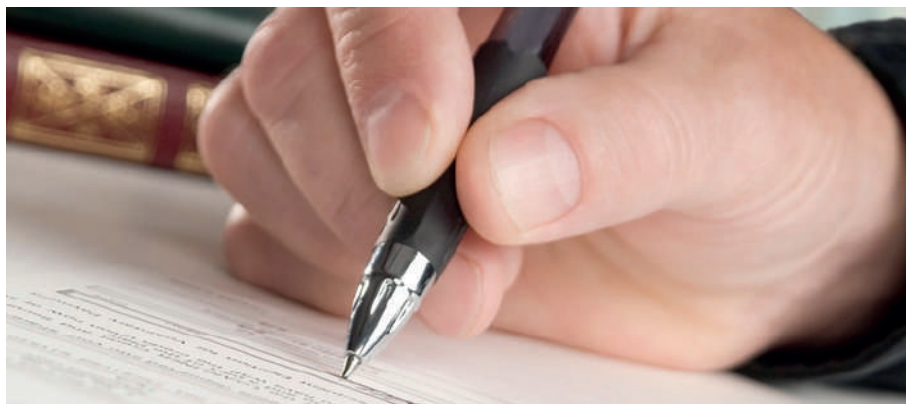
COMISIÓN DEL BOLETÍN

DOCTORES

- Fernando Begazo Delgado
- María Emilia Ladrón de Guevara
- Glenny Alemán Padrón

CONTENIDO

Número 01 - mayo 2023



ARTICULOS DE INTERES

- LA CAPACIDAD JURÍDICA
- PRINCIPIOS QUE RIGEN LA FUNCION NOTARIAL
- NOMBRAMIENTOS DE APOYOS
- EL NOTARIO COMO MEDIADOR
- ENTRE LO LEGAL Y LO REAL

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

- CLINICA NOTARIAL
- CONDECORACIONES
- VISITA ORDINARIA 2022
- APROBACION DEL ESTATUTO DEL COLEGIO

ACTIVIDADES DEL COLEGIO

- PRIMERA JORNADA NOTARIAL:
- TRIBUNAL DE HONOR

JURISPRUDENCIA

- DE LA CORTE SUPREMA
- DEL TRIBUNAL REGISTRAL

ARTICULOS DE INTERES



LA CAPACIDAD JURÍDICA

¿Que es la capacidad jurídica?

La capacidad de ser titular de derechos y la de actuar en derecho

La capacidad jurídica de actuar en derecho reconoce una persona como actor facultado para realizar transacciones y para crear relaciones jurídicas, modificarlas o ponerles fin.

Y “para que se cumpla el derecho a la capacidad jurídica deben reconocerse las dos facetas de esta; esas dos facetas no pueden separarse”.

“Historicamente , las personas con discapacidad se han visto privadas en muchas esferas, de manera discriminatoria, de su derecho a la capacidad jurídica, en virtud de regímenes basados en la sustitución en la adopción de decisiones, como la tutela, la curaduría y la leyes sobre la salud mental que permiten el tratamiento forzoso . Esas prácticas debén ser abolidas, a fin de que las personas con discapacidad recobren la plena capacidad jurídica en igualdad de condiciones con las demas”

Capacidad de jurídica, significa:

- Que tienes derechos y obligaciones y que puedes ejercerlos por ti mismo, aunque necesites ayuda, que tomas tus decisiones y eres responsable de las consecuencias, es decir lo que, en ciertos ordenamientos jurídicos, se denomina capacidad de obrar, que esta capacidad es necesaria para participar en la sociedad.

La capacidad mental es la habilidad para tomar decisiones . Capacidad mental es un concepto confuso y los profesionales lo entienden de manera distinta . No es un concepto objetivo y científico y las persona tenemos capacidades mentales diferentes y que hay personas que necesitan más ayuda para tomar decisiones que otras. Además, nuestra capacidad mental puede cambiar según los criterios que la valoran.

Y todas las personas tenemos derecho a tener capacidad jurídica, aunque tengamos una capacidad mental diferente.

PRINCIPIOS QUE RIGEN LA FUNCION NOTARIAL

Dr. Javier Rodríguez Velarde

de acuerdo a los principios de veracidad, honorabilidad, objetividad, imparcialidad, diligencia, respeto a la dignidad de los derechos de las personas, la constitución y las leyes.

Estos principios constituyen los principios fundamentales del Sistema del Notariado tipo latino aprobados por la Unión Internacio-

El Código de Ética del Notariado Peruano, establece en el Artículo 2, que el notario en su condición de profesional del derecho, debe orientar su acción fundamentalmente de acuerdo a determinados principios, que se convierten en obligaciones establecidas en el Artículo 16, inciso j) de la Ley del Notariado, cuando establece que el notario está obligado a orientar su accionar profesional y personal

nal. El conjunto de estos principios constituyen la esencia de la institución notarial al que todos los notariados deben aspirar.

El notario no solo es experto en leyes, tienen seres humanos al frente con situaciones legales que deben ser resueltas y formalizadas de la mejor manera posible, por ello su actuación debe ser necesariamente legal y moral.

Todo notario además de tener la obligación de buscar y estudiar su fundamento teórico, como ser humano y profesional, está en la obligación de también acatar los principios deontológicos, en la búsqueda de un mejor desempeño.

Dentro de los principios más importantes, que guían el quehacer notarial tenemos:

1.- VERACIDAD.-

Principio que obliga al notario a dar fe de actos y hechos que son ciertos es decir verdaderos.

En la doctrina este principio se le conoce también como el principio de la INMEDIACIÓN, que implica el contacto directo del Notario con las personas. El requisito de la intermediación contribuye a fundamentar la presunción iuris tantum de veracidad, que tiene el instrumento público, ya que el notario opera con personas y sobre hechos presentes, que tienen lugar en su presencia, para ello el notario debe hacer una apreciación personalísima de las circunstancias de las personas y de todo lo que rodea el negocio y por tanto al convencimiento personal de que se puede autorizar la escritura, a la dación de fe.

La indagación de la voluntad de las partes exige el contacto personal con el notario, que no se limita al momento del otorgamiento del instrumento público, sino que previamente debe escuchar a las partes, recibir información, asesoramiento, redacción y elaboración del instrumento público.

2.- HONORABILIDAD:

Este principio obliga al notario a esforzarse por hacer el bien, por tener vocación de servicio, de altruismo, de verdadero desprendimiento de los intereses subalternos por conseguir un noble ideal, y ese noble ideal no puede ser otro que el de la paz social que nace de la justicia.

El honor es una cualidad moral, un concepto

ideológico instaurado en nuestras relaciones sociales, que justifica conductas y explica relaciones con los demás.

Muy vinculado al honor, está la honestidad, como valor de auténtica honorabilidad, y la dignidad, otro valor intrínseco a la condición humana, que dentro de la racionalidad resalta el status personal.

Siempre estos conceptos han estado ligados a una valorización, que la razón individual o social, hace de las personas y los hechos, hasta el punto de que un principio consuetudinario acuñado dice: la honorabilidad se presupone, con lo cual hay que deducir que es un principio objetivo que califica el desempeño del notario como persona.

El control social sobre el desempeño de un notario es la verdadera fuerza de la democracia, ya que como ciudadanos tenemos el derecho y la obligación de evaluar y controlar la calidad moral de los notarios.

La dignidad y el decoro hacen referencia a la imagen que el notario tiene de sí y la imagen que proyecta en el desempeño de sus funciones.

3.- IMPARCIALIDAD:

La imparcialidad del notario es un atributo inescindible de su función. La imparcialidad del notario no puede reducirse a una imparcialidad meramente formal, se tiene que dar al momento de aconsejar, de prevenir, de adecuar, de asistir y de redactar un instrumento público.

Esta imparcialidad se inserta en unas actuaciones positivas propias, es equilibrante y compensadora de la desigualdad de los otorgantes, no se limita a proporcionar únicamente información legal a quién tiene menos conocimientos jurídicos, sino que tiende a darle mayor asesoramiento y más consejo a las personas que son desiguales, puesto que el notario no pretende que prevalezcan los intereses de una parte sobre los de la otra, lo que sería una parcialidad, sino que se unan en un armónico equilibrio.

4.- DILIGENCIA

El Notario debe realizar su función con el cuidado y actividad de ejecutar algo, lleno de celo, atento a las circunstancias, escuchando y asesorando, actuando en forma imparcial y de actuar en forma expedita. Obligación de aplicar la ley en forma imparcial y pareja, y prevenir todo abuso de una de las partes.

Este principio hace referencia al cuidado, a la

agilidad, al celo, al esmero, a la prontitud, ligereza en la ejecución del trámite solicitado, obliga al notario a realizar todas las formalidades del caso, para que el instrumento tenga la debida eficacia jurídica.

5.- ASESORAMIENTO

Los notarios como profesionales del derecho tiene la misión de asesorar a quienes reclaman sus servicios y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que ellos se proponen alcanzar.

El deber de asesoramiento e información unido a la intermediación, se traduce en la defensa de relevantes valores: la libertad, proporcionando conocimiento e información; la igualdad, con el asesoramiento equilibrador adecuado a cada persona y el acto o negocio jurídico; y la verdad, consecuencia necesaria del deber de indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, la voluntad común de los otorgantes, en busca de lo verdaderamente querido.

NOMBRAMIENTOS DE APOYO

El tratamiento de la capacidad jurídica de las personas regulada en el Código Civil sufrió una profunda modificación a raíz de la probación del Decreto Legislativo N° 1384, expedida en el 2018, que modificó entre otros, su artículo 42, señalando ahora lo siguiente.

“Toda persona mayor de dieciocho años tiene plena capacidad de ejercicio . Esto incluye a todas las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás y en todos los aspectos de la vida, independientemente de si usan o requieren de ajustes razonables o apoyos para la manifestación de su voluntad.

Excepcionalmente tienes plena capacidad de ejercicio a todas las personas mayores de edad, incluyendo a las personas con discapacidad, al margen del discernimiento que puedan tener con excepción de los pródigos, los que incurren en mala gestión, los ebrios habituales , los toxicómanos y los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil, que mantienen la capacidad de ejercicio

6.- LECTURA Y RATIFICACION

Otra solemnidad fundamental es la lectura del instrumento público antes de su suscripción. La lectura debe ponerse en relación con el deber de asesoramiento, por ello, no se trata de una simple lectura, sino que debe ser comprensiva, didáctica o explicativa, adaptada a las circunstancias de las personas que comparecen, a fin de que, informados del valor y alcance de su redacción, puedan comprobar que el texto del documento es consistente con su voluntad formada e informada.

La actuación del notario debe tender a eliminar aquellas barreras que pueda suponer en lenguaje técnico jurídico, por lo que ha de comunicar el contenido del instrumento con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos, atendidas las circunstancias de los comparecientes.



restringida; estableciéndose, además, que los mayores de catorce años y menores de dieciocho años gozarán de plena capacidad de ejercicio cuando contraigan matrimonio o ejerciten la patria potestad.

De esta manera conforme a la nueva regulación establecida en el Decreto Legislativo N° 1384 las personas tienen capacidad de ejercicio pleno (personas mayores de 18 años, incluyendo las personas con discapacidad), incapacidad absoluta (menores de 16 años salvo aquellos actos determinados por ley) y capacidad por ley) y capacidad de ejercicio restringida(los mayores de 16 años y menores de 18 años, los pródigos, los que incurren en la mala gestión, los ebrios habituales, los toxicómanos , los que sufren pena

que lleva anexa la interdicción civil y las personas que se encuentren en estado de coma, siempre que no hubiera designado un apoyo con anterioridad), alcanzando la capacidad de ejercicio pleno los mayores de 14 años y menores de 18 años que contraigan matrimonio o sean padres, y los mayores de 16 años y menores de 18 años que contraigan matrimonio, que obtengan título oficial que les autorice para ejercer una profesión u oficio, o sean padres teniendo representantes legales (patria potestad, Tutor o curador), y por tanto, no tienen capacidad de ejercicio pleno, los menores de edad, los pródigos, los que incurren en mala gestión, los toxicómanos y los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil, con excepción de los ebrios habituales y toxicómanos que cuenten con certificado de discapacidad, que tienen derecho a designar apoyos y salvaguardias, es decir, que gozan de capacidad de ejercicio pleno.

El Sistema social de los apoyos tiene sentido cuando la persona con discapacidad puede expresar voluntad, tiene capacidad de discernimiento, solo que para interactuar y celebrar actos jurídicos necesita que la sociedad le provea de los mecanismos que le permita interactuar en igualdad de condiciones que las demás, tales como las medidas de accesibilidad, los ajustes razonables, los apoyos correspondientes así las salvaguardias adecuadas que eviten que sean objeto de abuso o de influencia indebida, teniendo en cuenta la situación de vulnerabilidad en la que muchas veces se encuentran.

Situación distinta es cuando la persona no tiene discernimiento, no puede expresar voluntad, como es el caso del que se encuentra en estado de coma, del que padece de Alzheimer en su etapa final, de psicosis, y en general de enfermedades mentales que no le permitan a la persona tomar decisiones de manera razonada, libre e informada; en estos casos lo mejor para ellos es el modelo de sustitución o médico rehabilitador, como efectivamente se recoge en los casos de los pródigos, los que incurren en mala gestión, los ebrios habituales, los toxicómanos y de los que sufren pena que lleva anexa la interdicción civil, donde se establece que tienen capacidad restringida, y por lo tanto, se les nombra un curador, en caso de ser mayores de edad, que vele por su persona y bienes, haciéndose dicho representante legal responsable de actos que realice.

El apoyo

1-Definición

El apoyo es, conforme se establece en el artículo 659-B del Código Civil una forma de asistencia libremente elegida por una persona mayor de edad para efectos de facilitarle el ejercicio de su capacidad jurídica pudiendo consistir dicho apoyo en el auxilio en la comunicación, en la comprensión de los actos jurídicos y de sus consecuencias, así como en la manifestación e interpretación de la voluntad de quien requiere el apoyo.

En el artículo 12.3 de la CPDC se establece que " Los Estados Partes adoptaran las medidas pertinentes para proporcionar acceso a las personas con discapacidad al apoyo que puedan necesitar en el ejercicio de su capacidad jurídica ".

2.- Las Funciones del apoyo

La función del apoyo no es igual varía, va a depender del grado de auxilio que requiera la persona.

Siguiendo a Cuenca "El Sistema de apoyo debe ser diverso, individualizado y centrado en las necesidades de la persona adaptándose a las diferentes situaciones personales y sociales teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, el tipo de figura de apoyo y el tipo de acto jurídico implicado. Las medidas de apoyo deben cubrir todo el proceso de toma de decisiones pudiendo consistir en función de cada situación, en la asistencia para la traslación, comprensión y/o evaluación de información relevante, valorización de las diferentes opciones y sus consecuencias, expresión de voluntad y preferencias etc ".(Cuenca: 2014, 8).

Por su parte, Leciñena señala: "El tipo de la intensidad del apoyo que se ha de prestar variara notablemente de una persona a otra debido a diversidad de las personas con discapacidad.

Las funciones del apoyo, conforme al artículo 10 del Decreto Supremo N°016-2019-MIMP, reglamento del Decreto Legislativo N°1384, son las siguientes:

- a) Facilitar la comunicación de la persona que cuenta con apoyo
- b) Facilitar la comprensión de los actos que produzcan efectos jurídicos y sus consecuencias .
- c) Orientar a la persona que cuenta con apoyo, en la realización de actos que produzcan efectos jurídicos.
- d) Facilitar la manifestación de voluntad de la persona que cuenta con apoyo.

Nombramiento de apoyo

La designación del apoyo la realiza la persona necesitada de auxilio, siempre que pueda expresar su voluntad, pudiendo hacerla ante el notario de su preferencia o ante el juez. Si es ante notario presenta una minuta con dicho nombramiento señalando además las salvaguardias proporcionales de acuerdo a sus circunstancias personales, procediendo el notario a extender la escritura pública correspondiente, y si es ante el juez presenta la solicitud respectiva procediendo el juez a emitir la resolución pertinente, respetando la designación del apoyo como las salvaguardias establecidas en la solicitud.

La persona debe señalar la duración del ejercicio del apoyo pudiendo este recaer en una o más personas naturales mayores de edad, o en unas o mas personas jurídicas sin fines de lucro, cuyo objeto se encuentre acorde a las funciones que desempeñará como apoyo y esté inscrita en Registros Públicos.

Si la persona no puede expresar su voluntad o es una con capacidad restringida (las que se encuentran en estado de coma, siempre que no hubieran designado apoyo con anterioridad), es el juez quien designa el apoyo, determinando su duración así como las salvaguardias correspondientes.

EL NOTARIO COMO MEDIADOR

La mediación no es una figura notarial, pero si ambas figuras están muy vinculadas; que el notario por sus calidades profesionales y características de su función pueda ser mediador, siempre y cuando se forme en las técnicas de la mediación podría ser una opción muy interesante para robustecer la paz y evitar la contienda, toda vez que está en constante relación con la comunidad que acude a él para formalizar actos y contratos.

Para ello, los Colegios de Notarios deberían promover centros de formación de mediadores tanto para formar a sus miembros como a la comunidad interesada, dado que mientras más se promueva las técnicas de solución de conflicto tanto mejor para la sociedad en general.

El notario en su condición no solo de jurista sino con las características propias de su función podría ejercer función mediadora, siempre que tenga la formación debida, en técnicas de negociación; y el plus que le daría la actuación del notario a la mediación es que el notario está bajo una organización, la



cual vigila el ejercicio disciplinario de la función, lo que garantiza el cumplimiento de los deberes de función y el otro plus tan importante como el primero es la fe pública que el notario inviste en los documentos, lo que llevaría a plasmar los acuerdos en un instrumento público notarial con fuerza de ejecución, dada la fe que el notario da sobre la intervención de los comparecientes, de su contenido y en este caso del desarrollo de las actuaciones de la mediación.

ENTRE LO LEGAL Y LO REAL

Dr. Fernando Begazo

Cuando iniciamos nuestra actividad notarial, tenemos como dogma los principios de la veracidad, honorabilidad, objetividad, imparcialidad, diligencia y respeto; fundamentos contenidos en el Código de Ética del Notariado; pero -siempre habrá un pero-, estos preceptos son asumidos como tal por los integrantes del colegiado notarial?

En mas de una ocasión a través de lo medios de comunicación o por medios legales nos vamos enterando de denuncias respecto a la calidad y veracidad al trabajo de notarios que van desdibujando nuestra función; situación que deberemos atender como prioridad, considerando que somos depositarios de la confianza de los y las ciudadanas.

Adecentar la función es el trabajo que debemos implementar para recuperar la confianza de nuestros usuarios y el sitial que corresponde tener a tan noble función en la sociedad que, por la diversidad de desaciertos de la plataforma estatal, califica de ineficiente a toda función del Estado.

Es necesario que cuidemos nuestra función, y desarrollar nuestra labor de la manera más transparente, diligente y participativa que genere confianza y seguridad en el trabajo que desarrolla al notario, tenemos que ser ese espacio que demuestre que se pueden hacer las cosas correctamente; y reitero recuperar el sitial que siempre ha tenido el notariado en el país.

Hoy mas que nunca debemos ser una colegiado dinámico, y ser un elemento clave en la sociedad civil para que aportemos a la estabilidad política, el desarrollo económico, la justicia social y la democracia que se debilita con la serie de actos que en lugar de generar el bien común, mas pesa el mal común.



ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

CLINICAS NOTARIALES

La Junta Directiva ha acordado la creación de CLINICAS NOTARIALES. que consisten en celebrar convenios con los alcaldes de las distintas Municipalidades Distritales, para realizar una labor mensual de atender a los ciudadanos del distrito en consultas gratuitas que serán atendidas voluntariamente por los Notarios de Colegio.

Este acuerdo se tomó considerando que uno de los fines principales del Colegio es proyectarse hacia la comunidad, difundiendo los fines y principios de Notariado y la Cultura Notarial en especial.

Los temas vinculados a las consultas estarán relacionadas al Matrimonio Civil, Uniones de Hecho, contrato de compraventa, arrendamiento; y en procedimientos no contenciosos especialmente las de rectificación de partidas y sucesión intestada.



CONDECORACIONES

La Asamblea General realizada el sábado 27 de mayo último, acordó por unanimidad aprobar dos categorías de condecoraciones: **“LA GRAN CRUZ SAN MARCOS: IN IURE MERITA”** Y **“LA CRUZ SAN MARCOS: IN IURE MERITA”**, que son condecoraciones que se otorga para reconocer el trabajo destacado de personalidades en el ámbito de la justicia y del Derecho, especialmente en la actividad Notarial.



En esta oportunidad la Asamblea acordó otorgar la condecoración **“LA CRUZ DE SAN MATEO: IN IURE MERITA”**, al doctor Walter Zegarra Figueroa, por su destacada labor como

Presidente del Consejo del Notariado y especialmente en la labor que viene realizando en favor de la función notarial.

VISITA ORDINARIA 2022

En Sesión de Junta Directiva de fecha 13.02.2023 se acordó:

- 1.- La aprobación del Reglamento de Visita Ordinaria de Inspección Notarial año 2022.
- 2.- A fines de mayo ya se ha visitado al 95% de los notarios, no encontrándose ninguna irregularidad.

APROBACION DEL ESTATUTO DEL COLEGIO

En Asamblea General Extraordinaria realizada el sábado 27 de mayo último, por unanimidad se aprobó el ESTATUTO DEL COLEGIO, el mismo que está organizado en nueve títulos, 51 artículos, una disposición complementaria y una disposición final.

De acuerdo con la disposición final el Estatuto entró en vigencia a partir del día siguiente de su aprobación por la Asamblea, en consecuencia es obligatorio desde el lunes 29 de Mayo del 2023.

El texto del Estatuto aprobado, será entregado a cada notario, por ahora, en forma virtual y una vez que se otorgue en Escritura Pública, se les entregará una copia en físico.

ACTIVIDADES DEL COLEGIO

PRIMERA JORNADA NOTARIAL

El jueves 27 de abril a las 7:00 pm, en forma virtual se llevó a cabo la primera JORNADA NOTARIAL tratando el tema: "GUIA PRACTICA SOBRE EL MATRIMONIO CIVIL", dirigido a Notarios y empleados de las notarias. La exposición estuvo a cargo del Dr. Javier Rodríguez Velarde (Decano), Dra. Glenny Alemán Padrón (Vice Decana) y del Dr. Julio Escarza Benitez (Tesorero), a la que asistieron mas de 50 participantes.

La Guia práctica ha sido entregada a cada notario para que tengan un modelo de los documentos que se deben utilizar en el trámite del matrimonio civil.



TIBUNAL DE HONOR

En asamblea realizada el 27 de mayo último se eligió nuestro Tribunal de Honor para el periodo 2023 - 2024, y que quedó conformado de la siguiente manera:

MIEMBROS TITULARES

- 1.- Ronny Alberto Llerena Oviedo (Presidente)
- 2.- Hugo Julio Caballero Laura
- 3.- Fidel Paredes Aliaga

MIEMBROS SUPLENTE

- 1.- Carlos Soto Coaguila
- 2.- Carlos Gomez de la Torre Rivera
- 3.- César Omar Flores Monje

El mismo día los integrantes del Tribunal juramentaron los cargos para los que fueron elegidos.



JURISPRUDENCIA AL DÍA

DE LA CORTE SUPREMA

Sentencias de la Corte Suprema

CIVIL

La no participación de uno de los cónyuges en un acto de disposición de un bien de la sociedad conyugal acarrea la nulidad del mismo, por infringir el orden público.

La no participación de uno de los cónyuges es un acto de disposición de un bien de la sociedad conyugal, de conformidad con lo previsto por el artículo 315 del Código Civil acarrea la nulidad del mismo por infringir el orden público, debiendo efectuarse la concordancia respectiva con la norma del artículo 219, inciso 8 de dicho normativo. Ello en atención [de] que por mandato del artículo 4 de nuestra Constitución Política, el Estado protege a la familia, lo que conlleva la protección del patrimonio de la sociedad conyugal, la cual constituye norma de orden público. Casación N° 2731-2019-Selva Central.

DEL TRIBUNAL REGISTRAL

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS

Asamblea podrá ser dirigida por personas distintas a las designadas estatutoriamente. La asamblea podrá ser dirigida por personas distintas a las designadas estatutoriamente, bastando para ello acuerdo expreso, siendo innecesario consignar en el acta la mayoría con la que se adoptó dicho acuerdo. Resolución N° 5095-2022-SUNARP-TR

No se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral evaluar el objeto social de una persona jurídica

No se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral evaluar que el objeto social de una persona jurídica es adecuado para desarrollar actividades de intermediación laboral o cumple con los requisitos establecidos en la ley N° 27626, pues esta evaluación corresponde ser realizada por la autoridad administrativa del Ministerio de Trabajo y



Promoción del empleo para el otorgamiento de la autorización respectiva.

Resolución N° 4598-2022-SUNARP-TR

REGISTRO DE PERSONAS NATURALES

Testamento debió de leerse dos veces, dejándose constancia de dicha circunstancia en el testamento, de no ocurrir sería nulo. Conforme lo señala el artículo 697 del Código Civil antes de su modificación por la Ley N° 29973, era una formalidad del testamento otorgado por ciego que a su término le sea leído dos veces, una por el notario y otra por el testigo testamentario que el testador designe, de lo cual el notario debía dejar constancia en el testamento. De no ocurrir ello se estaría infringiendo los requisitos de validez que lo afecta de nulidad.

Resolución N° 4849-2022-SUNARP-TR.

Rectificación de nombre procede solo si existen elementos de conexión suficientes que permitan determinar de manera indubitable y razonable que se trata de la misma persona. Procede rectificar el nombre de una heredera solo si de la confrontación de los documentos fehacientes presentados y los antecedentes registrales existen elementos de conexión suficientes que permitan determinar de manera indubitable y razonable que se trata de la misma persona.

Resolución N° 4849-2022-SUNARP-TR.

REGISTRO DE BIENES INMUEBLES

No se requiere la presentación del documento en original cuando la copia impresa del digital puede ser corroborada a través de la página web de la institución

Para comprobar la autenticidad del Certificado de Inspección Técnica Vehicular emitido digitalmente no es necesario presentar el original de dicho documento, cuando este puede ser corroborado a través de la página web del Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

Resolución N° 5067-2022-SUNARP-TR.

DE LOS DOSIERES

Cuestiones básicas del contrato de arrendamiento

En la práctica, el arrendamiento es uno de los contratos que se celebra con mayor frecuencia, debido a la necesidad de las personas de contar con el uso temporal de distintos tipos de bienes, aunque principalmente se advierte que dichos contratos recaen sobre bienes inmuebles; lo que no quiere decir, no obstante, que no se realicen contratos de arrendamiento respecto de bienes muebles, por ejemplo, vehículos, equipos tecnológicos, entre otros, pues este tipo de bienes también son requeridos para un uso temporal. En tal sentido, no solo es importante conocer la normativa del Código Civil, sino también conocer como los tribunales resuelven los casos que llegan a su conocimiento sobre el mencionado contrato.

ASPECTOS GENERALES

1. Obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento

Conforme lo establece el artículo mil seiscientos sesenta y seis del Código Civil, por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso del bien por cierta renta convenida. Las obligaciones que se derivan de este contrato son dos: una a cargo del arrendador de ceder el uso del bien, y otra a cargo del arrendatario de pagar una renta convenida.

Casación N° 2100-2005-Ucayali.

2. Formalidad del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es uno consensual al no imponerle la Ley formalidad alguna para su celebración, como resulta de lo dispuesto por el artículo mil trescientos

cincuentidós del Código Civil.

Casación N° 3144-2001-Lima

3. Arrendamiento celebrado por un copropietario sin consentimiento de los demás

El artículo 1669 del Código Civil establece que el copropietario del bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes, pero si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente. El artículo en comento supone que el contrato es anulable y no nulo; por lo que mientras no se declare así, dicho contrato mantiene su validez y los arrendatarios tienen título de posesión.

Casación N° 11286-2013-La Libertad.

4. Ratificación del arrendamiento celebrado sin el consentimiento de todos los copropietarios ejerciendo el derecho de acción

Dicha norma [art. 1669 del C.C.] establece la exigencia de que exista el consentimiento de todos los copropietarios de un bien indiviso para arrendarlo, sin embargo esta misma norma establece la posibilidad de ratificar el arrendamiento, ya sea de modo expreso o tácito, cuando haya sido celebrado sin la intervención de la totalidad de los copropietarios; [...] esta norma es aplicada por el Colegiado Superior por cuanto ha establecido [...] que [...] el contrato de arrendamiento sub materia, no fue suscrito por todos los copropietarios del inmueble objeto de Litis, pese a lo cual todos ellos interponen la presente acción a través de una apoderada común, considerándose, acertadamente, que el ejercicio del derecho de acción equivale a una ratificación de dicho contrato de arrendamiento por parte de los copropietarios que no intervinieron en su celebración.

Casación N° 2378-2000-Lima

5. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

Plazo de duración indeterminada ante ausencia de pacto

Nuestro ordenamiento civil reconoce que el arrendamiento puede ser de duración determinada e indeterminada; en el primer caso, el plazo de duración es establecido expresamente por las partes, pero si éstas no pactan nada en relación al vencimiento, el contrato debe entenderse celebrando como uno de duración indeterminada.

Casación N° 4098-2006-Puno

6. RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO
10. El contrato de arrendamiento queda sin efecto en virtud de la resolución por causal
El modo normal de la conclusión de un contrato de arrendamiento es cuando vence el plazo establecido por las partes, sin embargo, el modo anormal de conclusión ocurre cuando se produce la resolución de [sic] mismo, la que procederá en cualesquiera de los casos previstos en el Artículo mil seiscientos noventa y siete del Código material. [...] Que por consiguiente, cualquiera sea el plazo convenido entre las partes para la duración del contrato de arrendamiento sean por periodos forzosos o voluntarios, éste queda sin efecto, en virtud de la resolución conforme a las causales previstas en el texto antes referido.
Casación N° 831-1997-Lima

7. CONCLUSION DEL ARRENDAMIENTO
12. El arrendamiento de duración determinada no requiere aviso previo para darlo por concluido
En el arrendamiento de duración determinada, la conclusión del contrato es resultado del vencimiento del plazo establecido expresamente, esto es, el mismo se produce ipso facto por el solo transcurso del tiempo, por así estipularlo el artículo mil seiscientos noventa y nueve del Código Civil, sin que sea necesario que se curse aviso previo para darlo por concluirlo [sic-léase para darlo por concluido-]. Ello se explica en virtud a los principios de obligatoriedad de los contratos y buena fe en su celebración y, en tal sentido, lo pactado en ellos responde a la voluntad común de las partes, por lo que aquellas se encuentran obligadas a cumplirlos.
Casación N° 4098-2006-Puno

8. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE PLAZO INDETERMINADO MEDIANTE AVISO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL
El artículo mil setecientos tres del Código Civil establece que se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante, lo que implica la existencia de dos requisitos: a) La existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, b) El pago de una merced conductiva.
Casación N° 581-1995-Huaura – Huacho.

9. Fin del contrato de arrendamiento de plazo indeterminado
El presente caso se trata de una demanda de desalojo por vencimiento de contrato, de un

bien inmueble de propiedad de una entidad pública, y habiéndose pactado en el contrato de locación y conducción [...] la duración indeterminada del mismo [...], la interpretación dada al articulado [sic-léase artículo-] antes citado [art. 1688 del C.C., referido al plazo máximo del arrendamiento de duración determinada] resulta errónea, toda vez que ha considerado que la entidad pública no puede accionar hasta después de vencido el período de seis años, que prescribe la norma sustantiva, sin haber considerado que se trata de un contrato de duración indeterminada y que por lo tanto se puede poner fin en forma judicial o extrajudicial.
Casación N° 668-1995-Áncash

10. CONTINUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE PLAZO DETERMINADO
Concluido el contrato del arrendamiento, si el arrendador sigue en posesión del bien, continúa el contrato
La continuación del contrato [de arrendamiento] supone que éste se encuentra vigente, consecuentemente, subsisten las prestaciones recíprocas de ceder temporalmente el uso del bien y el pago de la renta; siendo diferentes los efectos de la conclusión del contrato, pues en este supuesto, aquí el poseedor no tiene derecho a usar el bien, por tanto, no existirá en estricto una contraprestación del pago de la renta; siendo esto así, la obligación de pagar por concepto de uso del bien es distinta del pago de la renta convenida.
Casación N° 1243-1999-Lima

11. Si el Contrato de Arrendamiento de duración determinada se prolonga, se Puede concluir por requerimiento expreso

Dentro del régimen de duración del arrendamiento no existe norma expresa que disponga que un contrato de arrendamiento de duración determinada – que concluye ipso facto por el sólo [sic] transcurso del tiempo – pueda convertirse en uno de duración indeterminada por el solo [sic] hecho que el arrendatario se niegue a la entrega o devolución del bien una vez cumplido el término acordado y que, por tal circunstancia, ya no baste sólo remitir una comunicación al arrendatario para que devuelva el bien, sino que además deba darse por concluido el mismo expresamente, mediante comunicación judicial o extrajudicial. Por el contrario, el artículo mil setecientos del Código Civil estipula con claridad que si el arrendatario

permanece en uso del bien se debe entender que el contrato continúa bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución.

12. Si el arrendatario permanece en el uso del bien una vez vencido el plazo, el arrendamiento continúa bajo sus mismas estipulaciones.

De acuerdo con el Artículo mil setecientos del Código acotado [C.C.], si hubiera vencido el plazo de arrendamiento y si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento, lo que importa que la forma de poner fin en este caso al contrato de arrendamiento no es mediante la demanda de desalojo por ocupación precaria.
Casación N°2826-1998-Callao

13. A falta de acuerdo, vencido el plazo, debe entenderse la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su restitución
Si bien la norma citada precedentemente [art. 1700 del C.C.] [...] dispone que de permanecer el arrendatario en posesión del bien luego de vencido el plazo de duración del contrato no debe entenderse la renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, ello no implica que el mismo no pueda ser renovado o que pueda pactarse otro contrato con distintas estipulaciones entre las partes; esto es, con tal norma no debe entenderse que no pueda pactarse renovación sino tan solo que, en caso de falta de acuerdo, y de prolongarse la presencia del arrendatario, debe entenderse la continuación del arren-

damiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su restitución.

Casación N° 1890-2000-Lima

14. ENAJENACIÓN DEL BIEN ARRENDADO

El adquirente de un bien arrendado está obligado a respetar el contrato solo si este se encuentra inscrito

Si un contrato de arrendamiento no ha sido inscrito y el bien arrendado es enajenado, el adquirente no se encuentra obligado a respetar el contrato, según se desprende de la interpretación a contrario sensu del inciso 1 del artículo 1708 del Código Civil.

Casación N° 4365-2007-Callao.

El adquirente de un bien arrendado no tiene obligación de continuar la relación si el respectivo contrato no está inscrito

En el caso de autos, la recurrente sustenta su derecho en que tiene la condición de hija del arrendatario fallecido [,] alcanzando pruebas [...] que acreditan tal arrendamiento, dando a entender que como tal debe heredar en condición de arrendataria; sin embargo, al efecto debe tenerse en cuenta que el demandante es el nuevo propietario del inmueble de litis, adquirido a título gratuito, según el testimonio de la escritura pública de donación [...]; y en esa condición, no mantiene ninguna relación legal con quienes fueron los titulares del contrato de arriendo, cuyo registro tampoco ha sido acreditados; y, por tanto, nada obliga al adquirente a mantener el arrendamiento conforme [a] lo previsto por el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil.

Casación N° 5345-2006-Lima.

