



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

Dirección General de Estudios de Posgrado
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Unidad de Posgrado

La exigencia del notario de la fehaciencia documentaria para acreditar que la compraventa de inmueble se celebró antes de la ley 28194, a fin de elevar a escritura pública

TESIS

Para optar el Grado Académico de Magíster en Derecho con
mención en Derecho Civil y Comercial

AUTOR

Marlene Miriam CELESTINO ZURITA

ASESOR

Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA

Lima, Perú

2026

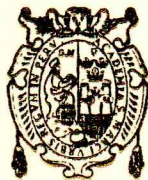
Referencia bibliográfica

Celestino, M. (2026). *La exigencia del notario de la fehaciencia documentaria para acreditar que la compraventa de inmueble se celebró antes de la ley 28194, a fin de elevar a escritura pública*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Unidad de Posgrado]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Marlene Miriam Celestino Zurita
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	70441279
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0005-2298-5239
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Mg. Oscar Alberto Huerta Ayala
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07646182
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-0674-4671
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Dr. Medardo Nizama Valladolid
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06254913
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Mg. Juan Gualberto Chávez Marmanillo
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	10282120
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Mg. Jhushein Fort Ninamancco Córdoba
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	42822228
Miembro del jurado 3	
Nombres y apellidos	Mg. Oreste Gherson Roca Mendoza
Tipo de documento	DNI

Número de documento de identidad	42984159
Datos de investigación	
Línea de investigación	No aplica.
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	Edificio: Universidad Nacional Mayor de San Marcos Unidad de Postgrado Derecho País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Jesús María Calle: A. Gral. Sta Cruz 711, Jesús María Latitud: -12.072465 Longitud: -77.042496
Año o rango de años en que se realizó la investigación	2023-2026
URL de disciplinas OCDE	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Unidad de Post Grado

ACTA DE EXAMEN DE GRADO DE MAGÍSTER EN DERECHO

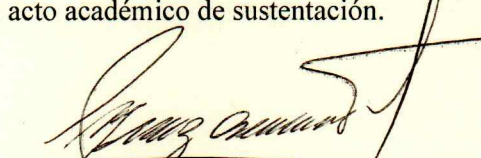
En la ciudad de Lima, a los diecisiete días del mes de agosto del año dos mil veintiséis, siendo las diecisiete horas, bajo la Presidencia del Dr. Medardo Nizama Valladolid y con la asistencia de los Profesores Mg. Juan Gualberto Chávez Marmanillo, Mg. Jhushein Fort Ninamancco Córdova, Mg. Oscar Alberto Huerta Ayala, Mg. Oreste Gherson Roca Mendoza, y la postulante al Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, Bachiller doña **Marlene Miriam CELESTINO ZURITA**, procedió a hacer la exposición y defensa pública de su tesis titulada: **"LA EXIGENCIA DEL NOTARIO DE LA FEHACIENCIA DOCUMENTARIA PARA ACREDITAR QUE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLE SE CELEBRÓ ANTES DE LA LEY 28194, A FIN DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA"**.

Concluida la exposición, se procedió a la evaluación correspondiente, habiendo obtenido la siguiente calificación:

Aprobado con calificación de Muy Bueno con la nota de dieciocho (18)

A continuación, el Presidente del Jurado recomienda a la Facultad de Derecho y Ciencia Política se le otorgue el Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial a la Bachiller doña **Marlene Miriam CELESTINO ZURITA**.

Se extiende la presente acta en dos originales y siendo las dieciocho horas con cincuenta minutos, se dio por concluido el acto académico de sustentación.


Dr. Medardo NIZAMA VALLADOLID
Presidente
Profesor Principal


Mg. Juan Gualberto CHÁVEZ MARMANILLO
Jurado Informante
Profesor Asociado


Mg. Jhushein Fort NINAMANCCO CÓRDOVA
Miembro
Profesor Asociado


Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA
Asesor
Profesor Asociado


Mg. Oreste Gherson ROCA MENDOZA
Jurado Informante
Profesor Auxiliar



UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE
SAN MARCOS
Universidad del Perú, Decana de América

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo **Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA**, en mi condición de asesor acreditado con Dictamen N° 517-UPG/FD-2024 de la tesis, cuyo título es: **“LA EXIGENCIA DEL NOTARIO DE LA FEHACIENCIA DOCUMENTARIA PARA ACREDITAR QUE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLE SE CELEBRÓ ANTES DE LA LEY 28194, A FIN DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA”** de doña Marlene Miriam CELESTINO ZURITA, para optar el Grado Académico de Magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, **CERTIFICO** que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS, el documento evaluado cuenta con el 16% de similitud, nivel PERMITIDO para continuar con los trámites correspondientes y para su **publicación en el repositorio institucional**.

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del grado Académico de Magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial.

Lima, 29 de setiembre de 2026

Firma del Asesor

Nombres y Apellidos del asesor: Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA

DNI: 07646182

La vigencia del presente certificado corresponde a un período de noventa (90) días desde la fecha de su emisión; siempre que no haya observaciones en el texto durante el proceso de revisión por el jurado informante o surja alguna contingencia.

RESUMEN

Desde la vigencia de la Ley 28194, su Reglamento y en especial desde la modificación del año 2018 al Texto Único Ordenado (TUO) de la ley antes mencionada, no se tiene una posición uniforme o clara respecto a la elevación a escritura pública respecto de compraventas de inmuebles realizadas con anterioridad a la vigencia de dicha ley, y que recién acuden ante el notario para dicha formalización en escritura pública.

En ese contexto, la presente investigación tiene como objetivo principal determinar si los notarios pueden requerir que se acredite fehacientemente que la compraventa se haya celebrado con anterioridad a la Ley 28194. Siendo la respuesta a ello que los notarios sí pueden requerir se acredite haberse llevado a cabo la compraventa del inmueble antes de la vigencia de la Ley 28194, pues ello permitirá brindar seguridad jurídica a la escritura pública que se originaría.

La tesis se estructura en tres partes. La primera aborda los aspectos metodológicos de la investigación. La segunda parte inicia con el capítulo 1, el cual incluye el marco teórico y los antecedentes del estudio. El capítulo 2 presenta el análisis de la información recopilada, la contrastación de las hipótesis y la formulación de la propuesta. Por su parte, el capítulo 3 expone las consecuencias y los beneficios derivados de la implementación de dicha propuesta. Finalmente, la tercera parte contiene las conclusiones y recomendaciones formuladas a partir de los hallazgos de la investigación.

Palabras clave: escritura pública, compraventas de inmuebles, formalización, bancarización, medios de pago.

ABSTRACT

Since the effective date of Law No. 28194, its Regulations, and especially since the 2018 amendment to the Single Consolidated Text (TUO) of the aforementioned law, there has been no uniform or clear position regarding the formalization by public deed of real estate purchase and sales agreements executed prior to the effective date of said law, and which are only now being presented to the notary for such formalization in a public deed.

In this context, the main objective of this research is to determine whether notaries can require irrefutable proof that the sale was executed prior to the Law No. 28194. The answer is that notaries can indeed require proof that the sale of the property took place before the enactment of Law 28194, as this will provide legal certainty to the resulting public deed.

The thesis is structured in three parts. The first one addresses the methodological aspects of the research. The second part begins with Chapter 1, which includes the theoretical framework and background of the study. Chapter 2 presents the analysis of the collected information, the testing of the hypotheses, and the formulation of the proposal. Chapter 3, meanwhile, sets out the consequences and benefits derived from the implementation of this proposal. Finally, the third part contains the conclusions and recommendations formulated based on the research findings.

Keywords: Public deed, real estate purchase and sale, formalization, payment through the banking system, means of payment.