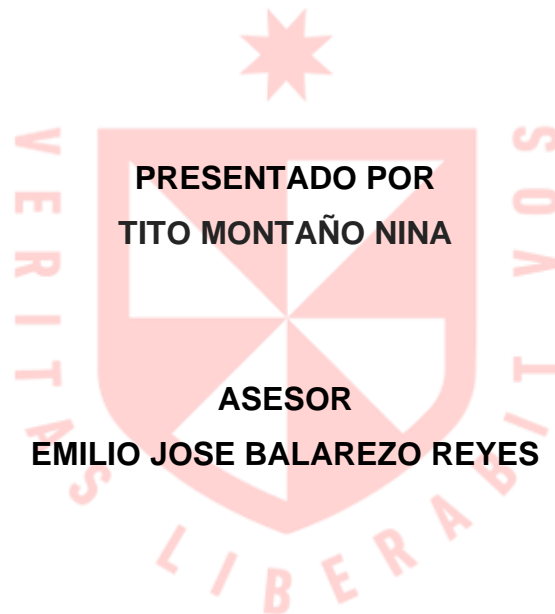




**FACULTAD DE DERECHO  
UNIDAD DE POSGRADO**

**DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE  
COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO  
GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.**



**TESIS  
PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO CIVIL**

**LIMA – PERÚ  
2022**



**CC BY-NC-ND**

**Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad  
de Derecho

**UNIDAD DE POSGRADO**

**TESIS:**

**DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL  
SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA.**

**LIMA. 2021.**

PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO DE MAESTRO EN DERECHO

CIVIL

**PRESENTADO POR:**

TITO MONTAÑO NINA

**ASESOR:**

EMILIO JOSE BALAREZO REYES

LIMA, PERÚ

2022

## **DEDICATORIA**

*Al padre celestial, por la protección  
divina.*

*A Rudecindo y Bonifacia, mis queridos  
padres por todo el amor profesado,  
comprensión, aliento y apoyo constante  
que há permitido cumplir objetivos  
personales.*

## **AGRADECIMIENTO**

*A mi casa académica, la Universidad San Martín de Porres, por habernos dado cobijo en la preparación y formación académica.*

*A los catedráticos, por sus enseñanzas y por aportar en el bagaje académico.*

## RESUMEN

El Derecho en sus diferentes disciplinas, se basa en una constante búsqueda de alternativas y soluciones a las diferentes situaciones que se registran en la sociedad actual debido sobre todo al registro de problemas que evidencian contradicciones entre las personas en función a la evaluación de sus intereses y derechos, bajo una perspectiva amplia y compleja, sobre la cual la presente investigación se centra en el análisis del fraude inmobiliario en los contratos de compraventa.

En este sentido, el objetivo de estudio propuesto permite evidenciar un ámbito problemático sobre el cual se han planteado diferentes alternativas pero sin generar un consenso que determine una solución eficaz al exigirse una evaluación multidimensional e interdisciplinaria, al involucrar la evaluación de elementos teóricos propios del derecho contractual, del derecho registral, del derecho notarial y del derecho civil.

En la identificación del *problema principal*, detallamos como “pregunta problematizadora” la cuestión: En el contexto inmobiliario nacional, conforme a la legislación aplicable y sobre la base de la búsqueda de una seguridad jurídica en el tráfico comercial de bienes inmuebles ¿Cuál sería el mejor sistema o mejor mecanismo que se debe implementar para mejorar la seguridad jurídica en el comercio de bienes inmuebles, que garantizarían el tráfico comercial entre los intervinientes?

En la formulación de la hipótesis se plantea el proceso de digitalización de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, en el sistema notarial y registral peruano, a efectos de generar una mayor seguridad jurídica al limitar la ejecución de potenciales fraudes inmobiliarios.

En la ejecución y desarrollo del documento se ejecutó una investigación con un contenido metodológico basado en el enfoque cualitativo, de tipo básico. Y analítico sobre la cual se ha ejecutado un análisis civil, contractual, notarial, registral y socio económico de los elementos dogmáticos contenidos en el marco teórico.

El campo de estudio utilizado fue la teoría fundamentada. El universo de estudio está centrado en el tráfico comercial de bienes inmuebles sobre la cual se identifica a la “población” en el presente estudio centrado en el análisis de los resultados de las entrevistas a abogados y profesionales que trabajan en las notarías que se especializan en las líneas directrices de la presente investigación. Así mismo se revisó la literatura de la experiencia comparada de la implementación de sistemas similares de lucha contra el fraude registral.

**Palabras claves:** Digitalización, Contratos de compraventa, sistema notarial, seguridad jurídica, fraude inmobiliario.

## **ABSTRACT**

The Law in many disciplines, is based on a constant search for alternatives and solutions to the different situations that are registered in today's society, mainly due to the registration of problems that show contradictions between people based on the evaluation of their interests and rights, under a broad and complex perspective, on which the present investigation focuses on the analysis of real estate fraud in sales contracts.

In this sense, the proposed study objective makes it possible to demonstrate a problematic area on which different alternatives have been raised but without generating a consensus that determines an effective solution by requiring a multidimensional and interdisciplinary evaluation, by involving the evaluation of theoretical elements of law. contractual, registration law, notarial law and civil law.

In identifying the main problem, we detail the question as a "problematic question": In the national real estate context, in accordance with the applicable legislation and based on the search for legal certainty in the commercial traffic of real estate, what would be the best system or better mechanism that should be implemented to improve legal security in the trade of real estate, which would guarantee commercial traffic between the parties involved?



In the formulation of the hypothesis, the process of digitalization of real estate purchase and sale contracts is proposed, in the Peruvian notarial and registry system, in order to generate greater legal security by limiting the execution of potential real estate fraud.

In the execution and development of the document, an investigation was carried out with a methodological content based on the qualitative approach, of a basic type. And analytical on which a civil, contractual, notarial, registry and socio-economic analysis of the dogmatic elements contained in the theoretical framework has been carried out. The field of study used was grounded theory. The universe of study is focused on the commercial traffic of real estate on which the "population" is identified in the present study focused on the analysis of the results of the interviews with lawyers and professionals who work in notaries specializing in the guidelines of this research. Likewise, the literature on the comparative experience of the implementation of similar systems to fight against registration fraud was reviewed.

**Keywords:** Digitization, Sales contracts, notarial system, legal certainty, real estate fraud.

NOMBRE DEL TRABAJO

**DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS D  
E COMPRA VENTA EN**

AUTOR

**TITO MONTAÑO NINA**

RECUENTO DE PALABRAS

**30789 Words**

RECUENTO DE CARACTERES

**174731 Characters**

RECUENTO DE PÁGINAS

**207 Pages**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**10.8MB**

FECHA DE ENTREGA

**May 30, 2023 9:43 PM GMT-5**

FECHA DEL INFORME

**May 30, 2023 9:45 PM GMT-5****● 2% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 2% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 1% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

**● Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



**USMP** Facultad de Derecho  
UNIVERSIDAD DE SAN MARTÍN DE PORRES  
Posgrado

**Dra. Nancy Guzmán Ruiz de Castilla**  
RESPONSABLE DEL SOFTWARE ANTIPLAGIO - TURNITIN.

## INDICE

DEDICATORIA .....	ii
AGRADECIMIENTO .....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	vii
INDICE .....	viii
Lista de figuras .....	x
Lista de tablas.....	xi
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I: MARCO TEORICO.....	31
1.1. Antecedentes de la investigación .....	31
1.2. Bases teóricas .....	46
1.2.1. El método, procedimiento y registro digital de contratos de compraventa en el sistema notarial.....	47
1.2.1.1. Ciencia y tecnología. ....	48
1.2.1.2. La digitalización de contratos a través del uso de la tecnología informática.....	52
1.2.1.3. Contratos de compraventa. ....	56
1.2.1.4. La función económica del contrato de compraventa. ....	57
1.2.1.5. Transferencia inmobiliaria.....	58
1.2.1.6. Custodia digital en sede notariall. ....	59
1.2.1.7. Protección del título de propiedad digitalizado con firma legalizada no regularizada.....	61
1.2.1.8. Sistema notarial interconectado de custodia notarial. ....	63

1.2.2. El principio y garantía de la seguridad jurídica .....	65
1.2.2.1. Seguridad Jurídica.....	66
1.2.2.2. Seguridad Jurídica que brinda los registros.....	68
1.2.2.3. Seguridad Jurídica notarial.....	70
1.2.2.4. La certeza jurídica en la identificación de un bien inmueble .	74
1.2.2.5. El registro de un título y su grado de eficacia para producir efectos jurídicos.....	76
1.2.2.6. Análisis del contenido de un fraude inmobiliario .....	76
1.2.2.7. Las limitaciones del sistema registral ante acciones delictivas.....	81
1.3. Definición de términos básicos .....	84
CAPITULO II: SUPUESTOS .....	87
1.1. Formulación de supuestos.....	87
1.2. Variables y definición operacional .....	88
CAPITULO IV. METODOLOGÍA .....	90
3.1. Diseño Metodológico.....	90
3.2. Aspectos éticos .....	94
CAPITULO V. RESULTADOS.....	95
CAPITULO VI. DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	124
CONCLUSIONES .....	148
RECOMENDACIONES .....	150
FUENTES BIBLIOGRÁFICAS .....	152
ANEXOS.....	161

## **Lista de imágenes**

(No incluye todas las imágenes en los anexos)

Imagen 1. Mecanismos registrales de control de la propiedad	10
Imagen 2. Operativización de variables	88
Imagen 3. Digitalización de información contenida en documentos	131
Imagen 4. Empleo del Desing Thinking	144
Imagen 5. Seguimiento a un contrato de compra venta de bien inmueble a través de un proceso innovador	147
Imagen 6. Matriz de consistencia	162

## Lista de tablas.

Tabla 1. Respecto de las variables dependientes en la investigación	88
Tabla 2. Análisis de jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia a nivel de Plenos Casatorios donde se acrediten contextos registrales y notariales disfuncionales	136
Tabla 3. Análisis de jurisprudencia del Tribunal Constitucional donde se acrediten contextos registrales y notariales disfuncionales	139
Tabla 4. Desarrollo de la idea central en la investigación	145



## INTRODUCCIÓN

Son diversos los problemas que se desarrollan en función a la evaluación de la “seguridad ciudadana” especialmente cuando se registran situaciones negativas que pueden afectar los derechos de las personas y generan un contexto disfuncional en la comunidad que puede expresarse en actos de violencia en todas sus modalidades, el incremento de la delincuencia, el desarrollo de hurtos, robos y el registro de casos producto de conflictos sociales.

Una realidad problemática que permite identificar un ámbito en particular que en la presente tesis se centrará en el ámbito civil, comercial, contractual, patrimonial, notarial y registral en el ámbito inmobiliario, a consecuencia de actos derivados de la falsificación, suplantación y el tráfico de terrenos como parte del fraude inmobiliario.

Una referencia que provoca una condición que repercute no sólo en la comunidad sino que repercute negativamente en el ámbito jurídico-comercial incidiendo negativamente en el tráfico de bienes inmuebles limitando la actividad comercial y contractual de estos elementos en el ámbito de un mercado en crecimiento como el que se registra en nuestro país.



Situación grave que ha permitido identificar una política estatal que ha procurado establecer mecanismos de atención a este problema, donde diferentes gobiernos nacionales, a pesar de su inestabilidad política, debilidad institucional, han asumido la necesidad de mejorar el sistema comercial, contractual y registral en el tráfico de bienes inmuebles porque atenta contra el desarrollo de uno de los sectores económicos más significativos de nuestro país y, donde se ha acreditado la existencia de una criminalidad desarrollada por organizaciones que emplean diversas estrategias, para atentar contra la seguridad en el tráfico comercial y jurídico de bienes inmuebles.

Una de las formas de criminalidad, perjudiciales al Estado peruano y a la sociedad en general es el fraude inmobiliario, entendiéndose ello como un acto contrario a la verdad, por el cual se busca generar un perjuicio y que suele materializarse a través del fraude documental mediante la falsificación de documentos privados y públicos, pudiendo los títulos ser anteriores o actuales del traslado inmobiliario; buscando, también, vulnerar varios principios registrales en la consumación del accionar fraudulento.

Al respecto, Aliaga (2015), detalla que el fraude inmobiliario, es un problema complejo que registra un alcance en el ámbito público como privado que exige una solución integral, por cuanto las soluciones parciales no garantizan una seguridad jurídica. Consecuentemente, uno de los elementos normativos más significativos en esta evaluación está centrado en el análisis de la “buena fe” detallado en el artículo 2014 del Código Civil porque sus efectos pueden ser

condicionados cuando se ejecutan actos de “suplantación de la identidad” o se acredita la “falsificación de documentos”, en un momento posterior a su registro y contradicción con las personas que denuncian estos hechos y que probablemente en el tiempo implique una condición que no pueda ser atendida con la debida diligencia y efectividad al registrarse en el sistema judicial peruano una sobre carga en la evaluación de expedientes judiciales que no logra desarrollar el contenido material de un principio derivado de la aplicación de las reglas del debido proceso: la ejecución de un trámite judicial en un *plazo razonable*.

.  
Esta problemática no solo es vista, en la realidad peruana, sino que también forma parte de los problemas de la región. Por ejemplo, Ruiz de Erenchun (2016) al desarrollar el fraude inmobiliario en Argentina detalla que esta es una modalidad típica derivada de actos calificados como “estafa” y provocan vicios en las inscripciones registrales a consecuencia del empleo de documentos apócrifos, falsos o cuyo contenido no guarda relación con la verdad material de los hechos.

Una situación que también se observa en México, donde Romero (2020) detalla que anualmente se denuncian muchos actos de fraudes inmobiliarios, que provocó una reforma normativa que planteó el uso de tecnología para limitar estas situaciones. Pese a los objetivos iniciales, la realidad no ha sido modificada en gran medida porque pese al ampleo de métodos, sistemas y

canales digitales se mantiene el registro de un elevado número de denuncias que atentan contra la seguridad jurídica comercial y jurídica.

En este punto, las realidades de México y Argentina son superiores a lo registrado en el país, especialmente porque se registra un problema que afecta a una mayor población en términos comparativos con la realidad nacional pero que permite identificar una consecuencia común donde la doctrina ha procurado identificar social, económico y jurídico para así generar las soluciones en el ámbito normativo, jurisprudencial y administrativo-civil a ser implementados en la región latinoamericana por cuanto compartimos el uso de un sistema normativo semejante (Bermúdez-Tapia, 2018, pág.167).

Al no existir sistemas registrales y catastrales actualizados y sistematizados que garanticen una seguridad jurídica en el tráfico comercial, en la mayor parte de países de la región, observamos un problema mucho más complejo que el detallado por el análisis derivado de las investigaciones en el ámbito del derecho civil, notarial y registral, por cuanto se complementan:

- a) El registro de contextos socio económicos informales.
- b) La evaluación de actos provocados por la delincuencia organizada que limita la ejecución de denuncias penales o acciones judiciales en el ámbito civil por parte de los afectados.

- c) La escasa evaluación del ámbito notarial y registral en contextos geográficos donde no existe un sistema comercial inmobiliario desarrollado.

Consecuentemente, se observa una realidad donde es posible el registro de vicios y situaciones negativas que afectan al tráfico comercial, limitan la capacidad de los agentes que intervienen en el desarrollo de contratos de compra venta de bienes inmuebles y generan un impacto negativo en la economía local, regional y nacional, que en la presente tesis plantea la evaluación de los actos derivados de “fraudes inmobiliarios”.

De este modo, el análisis de las situaciones derivadas de actos que han generado un fraude inmobiliario superan la evaluación particular o muy limitada a casos excepcionales. La realidad judicial nacional evidencia que este problema se registra en todos los Distritos Judiciales del país y el universo de personas afectadas involucra a compradores, vendedores o intermediarios, donde un tercero perteneciente a una organización criminal (rara vez este tipo de delitos lo hace una sola persona) puede provocar a un propietario o a un adquiriente, un problema cuyas consecuencias podrían implicar una acción penal o el trámite de un proceso civil con la consiguiente pérdida de recursos económicos o la imposibilidad de acceder a una reparación que satisfaga sus intereses luego de haberse registrado el daño.

El adquiriente de un bien inmueble debe ejecutar actos de naturaleza económica, financiera y comercial que implica un alto costo en una inversión

que puede tener una incidencia en su entorno familiar y por tanto, debería tener una mejor garantía de que sus acciones puedan tener un mejor sistema que ofrezca garantías a sus acciones y derechos. En este sentido, en la investigación se evaluará la realidad notarial, registral, comercial y financiera que involucra el tráfico comercial de bienes inmuebles en el ámbito urbano y bajo condiciones usuales de una debida diligencia, donde se puede registrar una asesoría legal que limita la ejecución de actos sin mayor información o sujetos a una falta de garantías.

Parámetros referenciales apropiados que no necesariamente evita que se puedan registrar problemas derivados al registro, a la desacreditación de la información inmobiliaria o registral o que el bien inmueble registre o se verifique una naturaleza o condición diferente a lo detallado en la documentación municipal, administrativa, notarial o registral acreditada en el proceso de adquisición o evaluación de una compra-venta de un bien inmueble.

En este ámbito, el registro de actos de naturaleza privada entre “vendedor y adquiriente” inclusive permite detallar que en el caso nacional, existe la opción de que se ejecuten adquisiciones de bienes inmuebles sujetos a una condición de “contratación privada”, donde las propias partes no acuden al sistema formal donde participan las notarias y el sistema registral de bienes inmuebles porque de este modo, se evita el registro de una propiedad, especialmente cuando se procura mantener una condición de informalidad en el tráfico

comercial, que incluye a las situaciones derivadas de la prescripción adquisitiva de dominio, conforme lo detallado en el II Pleno jurisdiccional Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N° 2229-2008, Lambayeque (Poder Judicial, 2008).

En estas circunstancias, en el ámbito judicial se han identificado casos donde la acreditación de un “documento privado”, el registro de información que contienen datos vinculados a un contrato de compra venta de bien inmueble no pueden ser acreditados de forma objetiva porque el contexto informal desarrollado limita esta opción.

Condición que se amplifica en el contexto negativo y donde el perjuicio puede ser mucho más elevado si se constata una acción derivada de la mala fe de una de las partes o se registren actos dolosos propios de una acción delictiva en perjuicio de los compradores.

Un panorama que permite detallar e identificar situaciones usuales en las acciones de compra-venta de bienes inmuebles donde se registra la suplantación de la identidad del propietario, la falta de facultades o capacidad jurídica para la validación o legitimidad de la venta por parte del vendedor, la venta del bien inmueble con la falsificación de títulos de propiedad, la ejecución de actos de doble venta de bien inmueble o la venta de un “bien futuro”, sujeto a una condición futura, cuyo vendedor plantea desde los actos

preliminares de “ofrecimiento en el ámbito comercial”, la invibilidad de su protocolización.

Lo detallado registra un panorama objetivo, con un contenido que supera la evaluación dogmática, normativa y jurisprudencial y que a la fecha permite el análisis de una realidad problemática que viabiliza una investigación con el objeto de fundamentar una línea de investigación y lograr la graduación para obtener el Grado Académico de Maestro en Derecho.

Un problema que supera lo teórico por cuanto en el ámbito judicial y jurídico es posible detallar un amplio conjunto de referencias que pueden generar situaciones particulares y especiales que involucran un detrimento en los derechos de un ciudadano que se vió afectado por una acción contractual en la adquisición de un bien inmueble, al obligarlo a ejecutar procesos judiciales en el ámbito civil y/o penal, en el ámbito notarial, registral y comercial e inclusive en el ámbito municipal.

Panorama donde el estudio de los actos de “buena fe” en complementación y contradicción con actos maliciosos, temerarios o de mala fe, se registran en procedimientos contenciosos y judiciales cuya proyección no siempre garantiza la tutela efectiva y reparación del daño provocado en la persona que se ve limitado por la inseguridad jurídica que el tráfico comercial inmobiliario registra nuestro país.

En los casos donde el trámite judicial se ha ejecutado, es importante detallar que los procesos judiciales involucran un período de evaluación, análisis y ejecución de decisiones judiciales muy prolongados; donde muchas veces se logra hacer valer, derechos que no corresponden, donde puede aparecer un supuesto propietario con aparente mejor derecho o, medios probatorios que le den un mayor derecho pese a ser irregular su adquisición.

Pese a la identificación de procedimientos y mecanismos de naturaleza administrativa, notarial y registral vinculados al ámbito comercial inmobiliario, la acreditación de un sistema registral dual (constitutivo y declarativo) constituye un punto de referencia que favorece la ejecución de actos propios de organizaciones criminales que atentan contra el orden jurídico y limitan la seguridad jurídica en el país al identificar “defectos” en el sistema notarial y registral nacional, que les permite ejecutar una serie de actos fraudulentos.

Aun cuando los procedimientos y mecanismos comerciales, contractuales, notariales y registrales están detallados en la legislación civil y comercial, la elevada informalidad del tráfico inmobiliario nacional y la actuación por debajo de límites de una debida diligencia por parte de los adquirientes, como lo detallado en el VII Pleno Jurisdiccional Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N° 3671-2014, Lima (Poder Judicial, 2015) permite observar el complejo sistema normativo que el país registra en el ámbito de los derechos reales, del derecho de contratos, notarial y registral que genera un sistema comercial inmobiliario ineficaz.



Ante este panorama, en la siguiente figura podemos identificar varios mecanismos de control y protección de la propiedad que no logran generar una referencia de seguridad jurídica-comercial y económica significativa en el país.

**Imagen 1. Mecanismos registrales de control de la propiedad**



**Fuente: Elaboración propia**

A pesar de este conjunto de mecanismos registrales de control de la propiedad inmueble, es posible verificar el registro de los siguientes hechos:

- a) La falsificación de documentos, sobre todo los que detallan el registro de actos de naturaleza privada, que se pueden manifestar en una serie muy amplia de situaciones como por ejemplo el registro de “anticipos de herencia” entre unos progenitores con un hijo para excluir a los demás hermanos del “favorecido” por este acto privado que supuestamente es “legítimo y válido”.
- b) La ejecución de actos jurídicos con fines fraudulentos, como por ejemplo los actos donde se registra una “transferencia de propiedad” de forma indebida, tal como el registrado en el VIII Pleno Jurisdiccional Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la Casación N° 3006-2015, Junín (Poder Judicial, 2020), que permite apreciar el contexto de los problemas derivados de situaciones económicas en una familia en crisis (Bermúdez-Tapia, 2022, pág.40).

Complementariamente, es importante detallar que los actos vinculados a la transferencia de propiedad inmueble pueden ser evaluados en cuanto a su validez, pudiendo ser “nulos” o “anulables”, conforme detalla el IX Pleno Jurisdiccional Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 4442-2015, Moquegua (Poder

Judicial, 2015), sobre la cual es posible evaluar la obligación de todo vendedor, con legitimidad y titularidad de derechos reales sobre el bien a ser transferido, para que este acto de transferencia quede *formalizado, finalizado y sea definitivo*.

- c) La inmovilización temporal de una partida registral, la oposición al procedimiento de inscripción registral y las nulidades de pleno derecho para la formalización de una escritura pública que se suelen registrar cuando se registra la contradicción de posiciones de dos titulares de bienes inmuebles colindantes.
  
- d) La publicidad registral generada por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos pero que se ve limitada cuando el sistema catastral y la sistematización de la información registral es limitada en todo el país.

Como se puede observar, la esfera de protección registral es limitada y no es posible garantizar un sistema económico, comercial, jurídico y social que garantice el correcto tráfico inmobiliario en el país, reduciendo costos a todas las personas involucradas y que pueda generar una referencia administrativa-tributaria y económica positiva para el país, por sus alcances en la determinación y cobro de tributos y la garantía de un comercio donde el abono de los montos económicos pactados sea bancarizado.

Como se podrá observar, el panorama en evaluación nos permite detallar:

- a) En el ámbito de la evaluación de casuística en el Poder Judicial e inclusive en el ámbito de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, no existe una posición uniforme ante el contexto en evaluación porque la multiplicidad de elementos a ser tomados en cuenta no generan la opción de que se genere una jurisprudencia vinculante.
- b) En el ámbito de la doctrina nacional, la amplitud de situaciones y variables que se amplifican o limitan en aspectos puntuales, permite detallar que pocos especialistas civilistas desarrollan una posición teórica dominante.
- c) En el ámbito normativo, no existen reformas integrales que permitan la evaluación de elementos de los Libros de Acto Jurídico, Obligaciones, Contratos, Registros Públicos del Código Civil con respecto de su complementación con la legislación municipal, contenciosa, tributaria, comercial e inmobiliaria, situación que permite detallar la falta de actualización de nuestro sistema normativo ante una realidad en constante proceso de transformación.

La doctrina nacional ha desarrollado diversas teorías para tutelar los derechos del propietario, pero en especial para proteger las adquisiciones que se han hecho con buena fe, encontrando referencias ejecutadas por Gonzales

Barrón, Pasco Arauco, entre otros, quienes detallan que uno de los principales problemas registrados en el ámbito de la actividad notarial y registral está centrado en la amplitud de sistemas de evaluación y manejo de “documentos” por parte de los ciudadanos, que pueden admitir situaciones en las cuales se desarrollen situaciones de mala fe, en particular cuando la diligencia del adquirente no es elevada.

En forma paralela, en la legislación nacional se pueden identificar dos situaciones válidas que resultan incompatibles en función al “sistema declarativo” de la propiedad y el “sistema constitutivo” de la propiedad.

Situación que ha permitido que Arias Mora & Baltodano Córdoba detallen la importancia en la publicidad de la información registral para así garantizar un sistema que pondere la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad, en particular cuando estas se ejecutan bajo un mecanismo de publicidad, transparencia y diligencia (2003, pág.7)

Ante el panorama normativo, tan amplio, complejo y disfuncional con respecto de la propiedad en el ámbito del comercio inmobiliario, es importante detallar que uno de los elementos que fundamenta al derecho y el comercio en general está detallado en el artículo 2014° del Código Civil, que desarrolla la tutela de los actos de buena fe.

En este sentido, para su empleabilidad se exige la complementación de dos condiciones para que aquel que adquirió de buena fe tenga un marco de referencia para resguardar sus intereses y derechos:

- a) Primero, que el acto jurídico ejecutado tenga un nivel de verosimilitud que le permita mantener su condición de haber actuado de buena fe inclusive en los casos de anulación o resolución de las facultades que tenía el otorgante cuando dichas situaciones no estaban registrados en las fichas registrales en Registros Públicos, por cuanto estas condiciones superan el mínimo de debida diligencia.
- b) Segundo que su acción no sea cuestionada por “conocer” de los hecho o saber de la “inexactitud” del registro (Gonzales & Ramos, 2020)..

Condiciones que son complementadas con otras condiciones, como detalla Huaman, como la exigencia de registrar un “título oneroso”, el registro o acreditación de una “transferencia de propiedad” donde las dos partes que ejecutan un contrato de compra-venta establecen una relación sinalagmática con beneficios proporcionales mutuos en mérito a una acción conforme lo detallado en la documentación registral para así tener la condición de “buena fe registral” (2021, pág. 64),

Sobre esta base, se coincide con la posición que expone Pasco Arauco al detallar que en el “fraude inmobiliario” están vinculados quienes no han

actuado de buena fe (primera posición), y quienes han ejecutado actos de suplantación de identidad o de falsificación de documentos (segunda posición), en la ejecución de actos de transferencia de propiedad inmueble (Paso Auraucó, 2018, pág. 3), distinguiéndose por sus diferentes condiciones.

Una referencia que permite detallar una condición que se desarrolla en el ámbito jurisprudencial, por cuanto se registra una inadecuada forma en que dicha norma es entendida y aplicada por los jueces en la evaluación de controversias derivadas de la evaluación de controversias vinculadas al ámbito del comercio inmobiliario .

Consecuentemente, consideramos que se evidencia una aplicación incorrecta del principio que emana del artículo 2014, donde la fe pública registral no alcanza a generar una tutela eficiente porque no garantiza los derechos de los propietarios de un bien inmueble en aquellas situaciones en las cuales se identifica un fraude a pesar de los actos maliciosos provocados por la parte antagónica que ejecuta un acto considerado como “abuso del derecho”, al aprovecharse de las condiciones limitadas de la legislación.

Ante lo descrito, las condiciones controversiales provocadas por una incorrecta aplicación del artículo 2014° motivó la dación de la Ley N° 30313 al ser evidentes las reiteradas fallas del sistema notarial y registral, que indirectamente ayudan a la existencia del fraude inmobiliario, en razón al escaso control notarial, negligencia de estudio de títulos y la deficiente acción

de fiscalización a los actos de comercio inmobiliario por parte del Colegio de Notarios.

Complementariamente a estos elementos negativos, en el ámbito institucional, los Registros Públicos ejecutaban una deficiente labor en el ámbito de la sistematización de la información, aplicación de las reglas y principios registrales, provocando una inseguridad jurídica al no plantearse desde su propia práctica jurisdiccional-administrativa los remedios legales para reformular el alcance del Código Civil, tomando en cuenta que podían plantear estas acciones en mérito a su condición de entidad adscrita al Ministerio de Justicia y el Poder Ejecutivo tiene competencias normativas para proponer reformas integrales o parciales a la legislación.

En el ámbito doctrinario el contexto problemático evaluado es evaluado por Gonzales Barrón quien señalaba que “el notariado y el registro, en líneas generales son causantes del fraude inmobiliario, pues ambos tienen la condición de columnas vertebrales de la seguridad del tráfico, en cuanto son las directamente encargadas de prevenir las actuaciones dolosas” (Gonzales, 2016, pág.295).

Bajo esta perspectiva, consideramos que la “seguridad jurídica” al ser un elemento de vital trascendencia en el ámbito del tráfico comercial inmobiliario, centrándonos en el objeto de estudio de la presente tesis, permite detallar el escaso trabajo a nivel institucional de los Registros Públicos, Colegio de



Notarios del Perú, Ministerio de Justicia y Presidencia del Consejo de Ministros ante este problema que influye condicionalmente al desarrollo económico del país, limitando el comercio inmobiliario porque la seguridad que debería establecer y parametrar la *buena fe registral*, no alcanza a cumplir sus objetivos.

En este punto, enfatizamos nuestra posición al detallar la existencia de una amplia jurisprudencia respecto a las posiciones de los diferentes órganos jurisdiccionales (en tanto niveles como Distritos Judiciales) en torno a la buena fe registral, hasta el registro de la Casación N° 3505-2018, Puno que exige la acreditación de la “diligencia” en el comprador.

Una variación en el ámbito jurisprudencial que fue complementada por la sentencia del Tribunal Constitucional, N° 0018-2015-PI/TC, que interpretó el contenido constitucional del artículo 2014 del Código Civil y sobre la cual se exige una conducta responsable y diligente de parte del “comprador”.

Sin embargo, estas pautas jurisprudenciales no han provocado una condición de mejora de la práctica jurisprudencial en la interpretación de los alcances de la buena fe registral, provocando los siguientes factores:

- a) Una amplia y contradictoria posición.
- b) Una impredecibilidad de resultados.

- c) Una condición que amplifica el contexto del conflicto procesal en el tiempo.

Lo expuesto permite justificar la propuesta en la presente investigación y detalla la necesidad de brindar seguridad jurídica en el tráfico comercial inmobiliario, sobre la cual planteamos la digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial, que implica su necesaria virtualización y publicidad en el ámbito administrativo-registral.

Propuesta que implica la necesidad de adaptar los procedimientos de registro y publicidad de información basados en el uso de tecnología informática, con el empleo de un software o la creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaria.

Un procedimiento que permitirá su registro para uso de los notarios a un nivel sistematizado de alcance nacional, señalándose fecha, hora, lugar, partes (personas involucradas), características del bien inmueble, condiciones económicas pactadas, entre otros elementos, los cuales se registrarán con un “numero de ingreso” o “código de registro”, bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada.

Se plantea, una nueva competencia de la esfera notarial que hará custodia del contrato de compraventa con firma legalizada no regularizada, porque el actual sistema notarial, registral y de seguridad jurídica en el tráfico comercial inmobiliario no garantiza una eficiente tutela de derechos al propietario que puede ser afectado por un fraude registral.

Las consecuencias de esta propuesta tiene un elevado impacto positivo en el sistema comercial, jurídico, notarial y registral en nuestro país, proyectándose una mejora de los servicios que ofrece la SUNARP garantizando de forma objetiva, directa y eficiente la seguridad jurídica en el tráfico comercial de bienes inmuebles, que limite en gran medida la calificación de títulos registrales falsos o documentos de carácter privado que puedan contener una suplantación de la identidad de las personas contratantes, sea porque existe una condición que no se confirma en la realidad de datos registrados en la RENIEC, en cualquiera de estos niveles:

- a) La numeración de la identificación registra en el número del Documento Nacional de Identidad no coincide.
- b) El registro de firmas en el documento privado y el registrado en RENIEC no coincide.
- c) Los datos de “nombres” y “apellidos” no se ajusta a los datos registrados en los antecedentes registrales del bien inmueble.

El sistema de virtualización propuesto a través de la digitalización de documentos permite la promoción de la publicidad de los contratos que no necesariamente hayan sido protocolizados, facilitando la optimización de su búsqueda y consulta tanto como su utilización por el registro desde el inicio, esto es, antes de su protocolización, que permitirá que las notarias puedan acceder a información que les permita vincular la información personal de las personas involucradas, los datos registrales del bien inmueble y los datos relevantes del acto jurídico con efecto comercial inmobiliario.

Ante lo propuesto, la virtualización de esta información permitiría generar un sistema de referencias probatorias en un eventual proceso judicial vinculado a la discusión de titularidad de un predio, sobre la cual se podría proyectar, algunas consecuencias objetivas:

- a) La reducción de la carga procesal que registrar los juzgados civiles en la evaluación de contratos de compra venta sujetos a cuestionamientos por su validez y legitimidad.
- b) La reducción de procesos en segunda instancia y a nivel de Casación, sobre la cual los recursos financieros, logísticos y humanos del Poder Judicial podrían ser derivados a la atención de otras necesidades jurisdiccionales.
- c) La prodictibilidad de resultados, limitando la malicia procesal de las partes que anteriormente abusaban de las deficiencias del sistema registral peruano, imponiéndose el pago de costas y costos

que reducirán la potencial acción fraudulenta descrita en la realidad problemática de la presente investigación.

De lo detallado, consideramos que existen dos referencias paralelas que al trabajar en forma sistematizada y complementaria podrían mejorar sus procedimientos. En este sentido, obsérvese estas referencias:

- a) En el ámbito registral, la *información personal* es verificable pero la constatación de documentos de carácter privado con efecto en el ámbito de los derechos reales y en el tráfico comercial son reducidos.

Por tanto, los Registros Públicos se ven limitados ante una realidad social, económica, comercial, inmobiliaria y jurídica que no ha sido mejorada en los últimos treinta años, especialmente porque no existe “catastro” ni tampoco existe una sistematización amplia del registro de la propiedad inmueble en el país.

- b) En el ámbito notarial, la verificación de *datos personales* ha mejorado cualitativamente en los últimos años, especialmente porque el registro biométrico y la constatación de información en tiempo real con los datos de la RENIEC han limitado las situaciones de “suplantación de firma” o “suplantación de la identidad de una persona”.

Sin embargo, en este punto, las notarias de la misma manera que Registros Públicos no tiene el modo de conocer los antecedentes de los bienes inmuebles que están sujetos a un potencial uso comercial.

Ante esta realidad, la propuesta de digitalizar los contratos vinculados al ámbito del comercio de bienes inmuebles reducirá de modo significativo las estadísticas de “fraude”, brindándose una *seguridad jurídica* desde la ejecución de actos de carácter privado que se protocolizan en el ámbito notarial y potenciando una condición que puede ser registrado como *delito* en el ámbito de la “tentativa”, porque se está recurriendo de manera dolosa a la modificación sustancial de una condición económica, personal e inmobiliaria.

De esta manera, al identificarse la *realidad problemática* expuesta, formulamos las siguientes cuestiones en el ámbito metodológico de nuestra investigación:

a) Respecto del problema principal:

Ante las situaciones de debilidad del sistema registral y legal en el ámbito de la tutela de la seguridad jurídica en el tráfico comercial de bienes inmuebles ¿Cuál es el impacto que provocaría la digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial respecto de la seguridad jurídica que ofrece?

En la evaluación del contexto problemático evaluado, los problemas secundarios son:

P.S.1. ¿Cuáles son los alcances objetivos de la “custodia notarial” del contrato de compra venta establecido por las partes contratantes, respecto de la certeza jurídica del bien inmueble?

P.S.2. ¿La protección, registro y publicidad del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizado puede prevenir la ejecución de actos dolosos en el ámbito civil y penal?

P.S.3. ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia notarial de documentos de carácter preivado puede incidir en la seguridad jurídica en el país?

Los Objetivos de la investigación de la investigación son los siguientes:

El objetivo general de la presente tesis:

Analizar la realidad comercial, económica y jurídica del tráfico de bienes inmuebles en el Perú, tomando en cuenta el contexto de informalidad comercial, las limitaciones en el ámbito jurídico, notarial y registral y la jurisprudencia que no puede resolver la dualidad de sistemas registrales en el Código Civil.

Los objetivos específicos son:

O. E. 1. Plantear la regulación de la “custodia notarial” del contrato de compraventa para generar una seguridad jurídica respecto de la individualización e identificación del bien inmueble, que mejora el tráfico comercial de bienes inmuebles.

O.E.2. Mejorar el tráfico comercial de bienes inmuebles en el país, garantizando la seguridad jurídica y el respeto integral a los principios de orden registral y comercial, que permitirá reducir la potencial acción de presentar documentos írritos en el sistema comercial inmobiliario nacional.

O.E.3. Proponer la creación de un sistema notarial interconectado de custodia notarial de documentos de carácter privado para mejorar la seguridad jurídica que mejora cualitativa las situaciones de de fraude inmobiliario.

La formulación de los “problemas” y “objetivos”, se plantean en función al contexto problemático descrito, situación que se puede verificar en tres niveles:



- a) En el ámbito normativo, la debilidad del sistema detallado en los Libros de Personas, Acto Jurídico, Contratos, Obligaciones y Registros Públicos respecto de la dualidad del sistema constitutivo y declarativo de bienes inmuebles, genera una condición negativa que no ha sido correctamente evaluada por el Congreso de la República y el Poder Ejecutivo, principales *proponentes legislativos* en el país.
- b) En el ámbito jurisprudencial, la falta de sistematización e intercomunicación institucional entre la RENIEC, SUNARP, el sistema notarial compuesto por los notarios en sus jurisdicciones y el Poder Judicial ha permitido el registro de una jurisprudencia amplia, contradictoria y poco eficiente al momento de evaluar situaciones de fraude inmobiliario, en sus diferentes modalidades.
- c) En el ámbito dogmático, pese a la acreditación de una realidad problemática en el ámbito civil, contractual, comercial, notarial y registral, la mayoría de autores consultados enfatiza la necesidad de una reforma de los sistemas de información de datos personales (RENIEC) e inmobiliarios (SUNARP), para garantizar de forma efectiva la seguridad jurídica en el tráfico comercial de bienes inmuebles. Situación contradictoria con la promulgación de normas que mejoren el alcance y contenido del Código Civil en el ámbito registral y comercial.

En este sentido, la investigación se justifica en los siguientes elementos de referencia:

- a) Se acredita un defecto en el sistema registral y notarial que perjudica el tráfico comercial, especialmente en el ámbito inmobiliario.
- b) Se ha registrado e identificado un problema derivado en la escasa prevención, control de datos personales, registrales sobre bienes inmuebles y comercio en el rubro que incide negativamente en el ámbito económico en el país.
- c) El potencial perjuicio y daño acreditado por actos de fraude inmobiliario permite detallar un “contexto problemático” que no ha sido resuelto por el legislador y se acredita en el ámbito judicial con el registro de expedientes que analizan la “validez, nulidad, ejecutabilidad” de actos jurídicos vinculados al comercio de bienes inmuebles.
- d) El sistema registral nacional es limitado, especialmente porque no se registra un catastro actualizado y no se evidencia una práctica de formalización de bienes inmuebles, provocando un contexto social en el cual el comercio de bienes inmuebles se hace de forma indebida, de forma informal y en algunas situaciones se ejecutan actos que van desde la nulidad del acto jurídico hasta la comisión de un delito.

Ante este panorama complejo y controversial, se propone la mejora de todo el sistema comercial de bienes inmuebles identificando como elemento central de nuestra propuesta la creación de un mecanismo que emplea el uso de tecnología, que almacena información digital-contractual, y se complementa en tiempo real con la información de la RENIEC, respecto de los “datos personales” de las partes intervinientes y los datos que pudieran ser registrados en el ámbito de la SUNARP (fe pública registral), que se establecería a nivel “notarial”, siendo vinculante a todas las notarias en el país.

De este modo, bajo una condición viable sería posible mejorar la seguridad jurídica en el tráfico comercial de bienes inmuebles en el país, incrementando el registro de dichos bienes en la base de datos de la SUNARP y evitando situaciones derivadas de actos de poca diligencia por parte de los ciudadanos que intervienen en estos actos de comercio, como también mejorando el ámbito probatorio y procedimental sobre la cual todo el sistema registral mejora cualitativamente.

En términos sociales, económicos y jurídicos, esta propuesta permitirá en forma objetiva:

- a) En lo social, ampliará la información sistematizada y registrada a nivel de la SUNARP de bienes inmuebles, situación que provocará una mejor tutela del “derecho a la propiedad” y reducirá el contexto negativo de algunas situaciones en las cuales se registre fraudes en el ámbito

inmobiliario como también permitirá cualquier situación controversial entre personas que actúan como "vendedor" y "comprador" de bienes inmuebles, haciendo mucho más eficiente y predecible la evaluación de un eventual conflicto judicial.

- b) En el ámbito económico, todo el sistema comercial en el rubro inmobiliario tanto en zonas rurales como urbanas se podría incrementar, provocando un beneficio indirecto en el ámbito de la productividad por asociación comercial.

Una referencia que por ejemplo se observa en el ámbito comercial inmobiliario en los últimos años en el país y que ha permitido la justificación de nuestra propuesta, porque la seguridad jurídica induce en el desarrollo económico de la sociedad nacional.

- c) En el ámbito jurídico, la garantía de que la "ley" establece mecanismos objetivos, eficientes y diligentes en la tutela de derechos mejora las condiciones en las cuales el tráfico comercial inmobiliario se desarrolla no provocando ninguna condición económica negativa en la actividad notarial, por cuanto dicho servicio podría establecer mejores condiciones a las operaciones comerciales que desarrollen los ciudadanos, reduciendo inclusive las referencias de denuncias por "participación delictiva" de los notarios en situaciones de fraude jurídico, sea por acción dolosa o por acción culposa.

De este modo, el potencial de la presente investigación tiene un alcance a nivel nacional y mejora cualitativamente el desarrollo comercial, económico y jurídico de nuestro país, optimizando el sistema de trabajo de las notarias, de los Registros Públicos y del tráfico comercial, especialmente limitando o reduciendo los efectos que provoca un “fraude inmobiliario”.

Ante lo descrito, planteamos una propuesta que no ha sido identificada en la misma dimensión o contenido en la doctrina (i), en la jurisprudencia evaluada (ii) y en el ámbito normativo, tanto en el detallado en el Código Civil y legislación civil vinculada como en los proyectos de Ley evaluados en el portal del Congreso de la República sobre el “tráfico comercial inmobiliario”, detallando estos antecedentes para reforzar nuestra posición de que se trata de una propuesta que limita la ejecución de actos de “fraude” en el ámbito inmobiliario.

La investigación fue viable porque se contó con el material bibliográfico (i), tanto de libros (a), artículos (b), como de investigaciones realizadas en torno a las variables de estudio (c), se registró jurisprudencia aplicable (ii) y se detalló la verificación de esta información en el ámbito de un estudio basado en un esquema observacional y analítico.

El investigador, ha contado con recursos económicos suficientes para ejecutar la investigación; ha contado con el apoyo de profesores y especialistas en la

materia especialmente en el ámbito de la contrastación de la hipótesis de trabajo y ha sistematizado información bibliográfica con el empleo de fichas y datos suficientes para generar una descripción muy próxima a la realidad evaluada que le permita identificar un “problema” en el ámbito metodológico para así formular una “hipótesis” de trabajo que pueda derivar en una potencial solución al contexto problemático.

En este sentido, todos los instrumentos empleados y análisis de fuentes bibliográficas han sido seguidas, evaluadas y calificadas previamente por la asesoría temática y metodológica ejecutada en coordinación con el profesor-asesor de la presente tesis.

Sin embargo, como toda actividad propia de la investigación al más alto nivel, es conveniente detallar que se han registrado algunas condiciones limitativas al trabajo, especialmente en el ámbito temporal, por cuanto las actividades profesionales y personales del investigador debían ser atendidas en forma prioritaria. Sin embargo, la buena predisposición al desarrollo de esta investigación permite detallar que se han brindado los apoyos suficientes y necesarios para la culminación del presente documento, por parte de nuestros empleadores.

## CAPÍTULO I: MARCO TEORICO

### 1.1. Antecedentes de la investigación

#### a) Antecedentes internacionales.

Salinas en su tesis titulada: “*La inscripción de la promesa de venta en la legislación ecuatoriana*” detalla que “la promesa de venta es un contrato y como tal es ley para los contratantes y debe hacerse cumplir en forma voluntaria o forzosamente por el Juez” (2019).

Para la viabilización de esta situación, es importante detallar en forma coincidente con la doctrina que ha empleado la presente tesis, los siguientes elementos complementarios:

- a) Que la *promesa de compra venta* quede registrado en un documento escrito y sea formalizado a través de una “escritura pública”, que usualmente se establece en el ámbito de las actividades notariales.
- b) Pese a que la ley no prohíbe la inscripción registral de una “promesa de compraventa de propiedad inmueble”, la práctica jurídica y normatividad permite detallar que los registrados no suelen registrar estos actos porque lo que realmente están comprometiéndose las

partes es en ejecutar una “futura acción” y no un acto registral en sí mismo.

- c) Que las condiciones en las cuales las tratativas y eventuales compromisos económicos y jurídicos entre las partes contratantes se sujeta a una condición que puede provocar consecuencias negativas y ante ello, existe poca práctica socio-jurídica en el registro de actos futuros o en el establecimiento de métodos o parámetros de cumplimiento de obligaciones que se ejecutan de modo progresivo.

Aldana (2017), en su tesis titulada: “Estudio de la seguridad jurídica desde la doctrina y pronunciamientos jurisdiccionales” realizó una exposición de las teorías y posturas filosóficas en torno a la seguridad jurídica y destacó esta figura como un principio que está dentro de la esfera valorativo del derecho y de otros valores como la libertad, justicia entre otros, porque dichos principios van a contribuir a la construcción eficaz de un mundo democrático donde se tutelen los principales derechos fundamentales.

En este sentido, Manuel Bermúdez-Tapia, detalló que la *seguridad jurídica* es un valor que permitió la consolidación del Estado, respecto de la atención de las necesidades de la población en función a la legitimidad de la “ley”, como patrón de referencia coercitivo y vinculante (2018, pág.48).



Javier & Valdecasas (2016), en su tesis titulada *“Precontractualidad inmobiliaria actividad de intermediación y seguridad jurídica”* propone la cualificación de la “intermediación inmobiliaria”, por su condición especial en el ámbito de las relaciones que puedan ejecutar los consumidores en el ámbito del comercio inmobiliario, porque las implicancias económicas, sociales, familiares, personales y jurídicas que pueda proovcar la adquisición (i) o la venta (ii) de una vivienda.

En este punto, es importante detallar que el valor económico de una “unidad inmobiliaria” o un “bien inmueble” son elementos cuantificables significativos y de gran impacto en la sociedad, motivo por el cual el Estado no puede quedar desvinculado de la necesidad de sus ciudadanos de tener un mejor método de registro, sistematización de información y publicidad de la información registral.

De este modo, la investigación consultada ha permitido identificar como elementos significativos para la presente investigación:

- a) El mercado y sistema de transferencia de bienes inmuebles constituye una realidad especial, compleja, poco eficiente, con vacíos normativos y aplicativos en el ámbito comercial y económico que provoca un contexto de disparidad entre las eventuales partes contratantes y genera un panorama especulativo que incide en la informalidad jurídica y económica.

- b) La necesidad de ampliar, mejorar y desarrollar el contexto urbano en constante crecimiento en el país, permitió que en el año 2000 se amplifique el proceso de “liberalización” de la *propiedad*, especialmente para:
- i. Proceder a la formalización de la oferta inmobiliaria que había modificado la naturaleza de un predio rural a uno urbano y de una unidad relativa a una “propiedad horizontal”.
  - ii. Mejorar el sistema de registro de propiedades informales, amplificando las actividades de COFOPRI y del PETT.
  - iii. Generar un sistema económico que pueda permitir el registro, fiscalización y seguimiento del movimiento de dinero en el ámbito financiero y bancario, dando fortalecimiento al sistema de “bancarización” del sistema comercial inmobiliario.

Como consecuencia natural de estos puntos, la reducción de los precios de transferencia y comercialización de unidades inmobiliarias permitiría una mayor dinamicidad del sector económico que mejoraría la productividad en el sector construcción incidiendo positivamente en el desarrollo del país.

- c) La acreditación de dos métodos de sistematización de información que no son complementarios, permitiendo que el sistema notarial y registral registren elementos que condicionan sus actos y garantice una seguridad jurídica pero que se basa en un sistema preliminar sujeto a la discrecionalidad de las partes que pueden “negociar” o “pactar” condiciones que no necesariamente tengan legitimidad o legalidad en función a la existencia de elementos informales o ilícitos que no otorgan un reforzamiento al sistema de tutela de la propiedad inmueble.

Toranzos (2014), en su investigación en torno a los errores formales que se generan por la inscripción de un título registral, derivado de un acto comercial en el ámbito inmobiliario con una condición irrita, concluye que es trascendental que el titular del derecho (unidad inmobiliaria) exija un pronunciamiento judicial que declare la inexistencia de un negocio jurídico, conforme su naturaleza jurídica: como acto nulo o acto anulable.

Nótese que esta condición implica una condición en el ámbito judicial, por cuanto la constatación y eventual análisis de la calidad del “título registral” o “acto comercial de disposición de un bien inmueble” exige la evaluación y acreditación de elementos probatorios que sólo pueden ser analizados en este ámbito, elevándose las condiciones de acreditación de la propiedad y consecuentemente se genera una referencia negativa que perjudica a los

ciudadanos elevándose las condiciones negativas en el ámbito del comercio de bienes inmuebles.

Por tanto, el mantener el mencionado error en nuestro sistema comercial y jurídico resulta perjudicial para el titular y los interesados, siendo necesario desterrar todo tipo de condición burocrática que dilate la actualización o aclaración o respuesta inmediata para dar a conocer cualquier error o equivocación que pueda llevar a terceros a no percatarse de la verdadera realidad del bien inmueble, en el ámbito notarial y registral, conforme se plantea en la presente investigación.

Sepúlveda (2015), en su investigación sobre “*El fraude Inmobiliario en Chile*” describe la problemática del accionar ilícito en contra de los propietarios, y cómo el registro inmobiliario ha tenido un rol trascendental para enfrentar dicha problemática.

Las principales conclusiones que detalla este autor, en un contexto comparativo entre el Perú y Chile, son las siguientes:

- i. La evidencia de un sistema jurídico que involucra acciones en el ámbito notarial y registral, forma parte del *proceso* en el cual se establece o llega a ejecutarse un acto de “fraude” en el ámbito comercial inmobiliario.

- ii. La exigibilidad de desarrollar procedimientos registrales sin generar los mecanismos preventivos o disuasivos de actos contrarios al sistema pueden provocar la disfuncionalidad de todo el sistema de protección de la propiedad.

**b) Antecedentes nacionales.**

Valverde (2018) en la tesis “El fraude inmobiliario como operación sospechosa que el notario debe reportar a la unidad de inteligencia inmobiliaria (UIN), concluye:

- a) La actividad y objetivos de la función notarial han sido limitados a una condición “estática” pese al registro de un mayor número de transacciones comerciales de disposición de bienes inmuebles, producto del crecimiento poblacional y el desarrollo urbano en la mayor parte del país.
- b) Se ha registrado un nuevo panorama social, económico y comercial en el ámbito inmobiliario, muy diferente al descrito por el legislador del Código Civil de 1984 sobre la cual los mecanismos de acreditación, verificación y registro de unidades inmobiliarias es necesario que se actualice tanto en el ámbito de las funciones que desarrolla la SUNARP, como también lo que se pueda ejecutar en el ámbito del registro de datos personales en la RENIEC.

Consecuentemente, en ambos niveles se hace necesario complementar mecanismos previos al procedimiento administrativo en el ámbito notarial, para que así el “inicio de todo trámite registral” ya genere una condición positiva que genere una mejor y mayor seguridad jurídica en el país, especialmente en el ámbito de la compra-venta de bienes inmuebles.

- c) El desarrollo de la tecnología en los últimos cuarenta años permite enfatizar en la importancia de generar sistemas de digitalización, almacenamiento y registro de datos que tengan un acceso diligente y en tiempo real en las instituciones vinculadas al ámbito judicial, como el Poder Judicial, Ministerio Público, como también en el ámbito de las actividades comerciales derivadas de actos jurídicos, como es en la RENIEC, SUNARP, Superintendencia de Bienes Nacionales y el sistema notarial.

De este modo, se genera una condición que supera toda referencia vinculada al ámbito del desarrollo de la actividad delictiva a nivel cibernético como también se ejecuta un sistema preventivo de situaciones delictivas, por cuanto se puede prevenir situaciones de fraude tanto en el ámbito inmobiliario como también a nivel de manipulación de datos o de la información de datos personales.

Ante lo descrito, es importante que la labor que se ejecuta en el ámbito notarial sea mejorada, tanto en lo cualitativo como también en el ámbito jurídico porque ello garantiza una seguridad jurídica en el tráfico comercial y permite la reducción de costos económicos en los ciudadanos que ya no tendrán que ejecutar procesos judiciales en un período temporal sumamente prolongado, cuando los remedios jurídicos pueden ser mucho más accesibles y efectivos.

Una condición material que se complementa con algunas referencias significativas, en un orden paralelo a los objetivos expuestos en la presente investigación:

- a) Se acredita una mayor diligencia en la evaluación del “movimiento” de recursos financieros, bancarios y económicos, especialmente para prevenir situaciones delictivas.
- b) El registro y sistematización de información debidamente registrada en el ámbito financiero, bancario y económico al reducir costos derivados de actos vinculados a presuntos actos delictivos mejora la seguridad jurídica en la ejecución de transacciones comerciales y económicas, especialmente en el ámbito inmobiliario.
- c) La mejora del sistema de información financiera, bancaria y económica de los ciudadanos permite una mejor de los servicios funcionales del Estado, especialmente los derivados del sistema

tributario que tienen un impacto positivo en el ámbito de la recaudación de tributos.

Malaver (2017), en su tesis titulada “*La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana*”, permite identificar elementos significativos para la identificación y detalle de la “realidad problemática” en estudio y sobre la cual se desarrolla nuestra posición. En este sentido, estos elementos significativos son:

- a) Existe una condición de informalidad en el ámbito de la ejecución de acciones que promuevan el comercio inmobiliario y ello permite la ejecución de actos fraudulentos que son evaluados en el ámbito judicial.
- b) La escasa referencia de la “acreditación” de datos personales y registrales respecto de las operaciones de “compra – venta” de bienes inmuebles permite generar un panorama propicio para la ejecución de actos de carácter delictivo que pueden provocar una condición de indefensión de los ciudadanos de condiciones económicas limitadas, sobre todo porque el trámite judicial en la especialidad jurisdiccional civil donde se analizan estos casos implica una asesoría legal especializada (i), la ejecución de un trámite judicial sumamente prolongado (ii), una condición de abuso de derecho y condiciones expuestas a la malicia procesal de la contra parte



procesal que recurre a impugnaciones o recursos de oposición a las decisiones judiciales ampliando el trámite judicial para provocar una indefensión material de la persona afectada en sus derechos patrimoniales.

En forma coincidente con estas condiciones, valoramos estas referencias respecto de nuestra posición final:

- a) La garantía y tutela de la “seguridad jurídica”, en el ámbito de la protección de la *fe pública* debería ser establecida desde la actividad notarial, porque el “sistema registral y judicial” inicia con la ejecución de las *escrituras públicas*, donde ya se demuestra una “voluntad”, “capacidad jurídica” para la ejecución de actos de carácter jurídico y económico y se acredita la identidad de las “personas” y “bienes” sujetas a formar parte de estos actos.
- b) La mejora de la seguridad jurídica, respecto de su vinculación al ámbito normativo nacional permite establecer rangos de eficacia, legalidad, legitimidad y funcionalidad económica que garantizan la función de los notarios, el sistema registral, la actividad judicial en el ámbito penal y en el ámbito civil, propiciando un panorama predecible de solución de controversias jurídicas y reduciendo el contexto económico negativo que podrían asumir las personas afectadas por actos, como los derivados de un “fraude registral”.

Sevillano (2018), en su tesis titulada: “*Fraude en el Registro de Propiedad Inmueble del Perú*”, concluye que la buena fe en sentido amplio tiene que ser entendida como un “todo”, como un “sol” que permite la mejor protección de todos los elementos derivados y ejecutados en el ámbito jurídico sujeto a regulación en nuestro sistema normativo, sobre la cual se garantiza los efectos de cualquier situación contractual, sino para todos, como son los “actos preparatorios”, las “condiciones de venta de bien futuro” o el registro de “acuerdos progresivos para la determinación de una compra venta de bien inmueble”.

En este sentido, en nuestro sistema jurídica es posible identificar las referencias puntuales de las “arras” y de los acuerdos asociativos que conducen a la ejecución de un “contrato de compra venta” final, que por regla o condición general establecen *clausulas punitivas* en caso no se lleguen a ejecutar los objetivos iniciales del acuerdo o estos tengan un resultado negativo en la medida en la que progresan las coordinaciones y cumplimiento de obligaciones preliminares o situaciones establecidas como elementos preliminares para la ejecución de la obligación final, que en el caso de nuestra investigación se centra en el ámbito inmobiliario.

Lamentablemente a pesar de los esfuerzos de instituciones como la Unidad de Inteligencia Financiera, las notarías, los Registros Públicos, la actividad

judicial, el Estado no ha logrado comprender el defecto que se está describiendo en nuestra “realidad problemática”, por cuanto:

- a) El registro de situaciones derivadas de fraudes en el ámbito inmobiliario se han incrementado en los últimos años, especialmente debido al desarrollo urbano y actividad comercial en el ámbito del comercio, construcción y acondicionamiento inmobiliario.
- b) El costo económico y social que limita el desarrollo de una mejor “seguridad jurídica” en el ámbito comercial y jurídico en el sector “construcción”, “inmobiliario” y “registrar”, especialmente debido a la limitada actividad registral de unidades o bienes inmuebles en el país, debido al contexto de informalidad y falta de actualización de información registral y municipal en este ámbito.
- c) El contexto negativo que se ejecuta en el ámbito “civil” y “civil-familiar” sobre todo porque la escasa información que puede ser ejecutada en forma sistematizada a nivel de “cruce de datos” entre la RENIEC, SUNARP y el Poder Judicial no siempre está actualizado y ello permite acreditar situaciones no sólo de “fraude” sino de actos que luego son evaluados en procesos judiciales complejos como un “proceso de conocimiento”.

En este sentido, obsérvese las situaciones en las cuales el registro de una sucesión intestada, la exclusión de un sucesor forzoso o la invalidez o nulidad de un testamento por que los datos contenidos no guardan correlación con la “verdad material”, resultan notorios en un contexto en el cual se constata la disfuncionalidad de la legislación nacional, muy a pesar de que estas evidencias se desarrollan en el ámbito judicial nacional.

Ortega (2017), en su tesis titulada “*La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016*”, especifica que la actividad notarial, establecida como un filtro de prevención y mejora del sistema de seguridad jurídica, puede garantizar el comercio diligente de unidades inmobiliarias.

De este modo, se permite:

- a) Una mayor seguridad en el tráfico comercial de bienes inmuebles.
- b) Un costo económico reducido en la necesidad de establecer “parámetros de protección” o “prevención de riesgos comerciales”.
- c) Una eventual condición positiva en la regulación de mecanismos de evaluación de controversias judiciales, al generarse una condición que garantiza la acreditación y referencias probatorias con una mayor condición jurídica.

Nótese como estas condiciones mejoran la “seguridad jurídica”, desde la etapa preliminar o de las negociaciones entre personas que optan por ejecutar una “compra” o la “venta” de uno de sus bienes inmuebles, reduciendo de forma objetiva e inmediata la carga procesal derivada de la atención de estas controversias.

Araneda (2015) en su investigación, en torno a la intervención de la fe pública que otorga el notario público, concluye que la seguridad jurídica y económica que se desarrollan de actos derivados de la celebración de “contratos electrónicos” que pueden ser registrados nuestro país, conforme la implementación de mecanismos o herramientas del mundo tecnológico, digital e informático.

Condición que permite detallar la necesidad de que en el Estado se asuma una condición referencial en el ámbito de la mejora de los sistemas de información, en particular en el ámbito de “datos personales” y “referencias registrales” de bienes, porque de este modo se mejora una condición económica, social y jurídica que optimiza el tráfico comercial en el país, elevando las condiciones de desarrollo en la sociedad y reduciendo el impacto que provoca la criminalidad especialmente en ámbitos de actos derivados de “fraudes” en el ámbito registral e inmobiliario.

## **1.2. Bases teóricas**

### **1.2.1. El método, procedimiento y registro digital de contratos de compraventa en el sistema notarial**

Tomando en cuenta que nuestra investigación detalla la importancia de un “sistema informático” especializado que mejore la seguridad jurídica en el ámbito de las operaciones comerciales inmobiliarias, es importante enfatizar nuestra posición por cuanto justificamos la necesidad de:

- a) Establecer un “método” en el ámbito de las actividades notariales, sobre todo porque estos procedimientos o “protocolos” garantizan la efectividad de los objetivos de la actividad notarial, mejorando cualitativamente sus servicios ante la ciudadanía.
- b) La regulación de un procedimiento permitiría que en el ámbito de todo el sistema notarial peruano se pueda establecer un sistema digital, informático o tecnológico “uniforme”, sobre la cual la actividad de los notarios puede garantizar una mejor “seguridad jurídica” a la comunidad nacional.
- c) El registro de información en elementos digitales, informático o de alta tecnología permitirán desarrollar el almacenamiento, sistematización de información y registro de datos “específicos” o “generales” que

puedan ser ubicados con objetividad, en un tiempo prudencial en caso se requiera y se tenga un sistema totalmente legítimo para la certificación de información.

Para ello, planteamos la evaluación de los siguientes elementos conceptuales:

#### **1.2.1.1. Ciencia y tecnología.**

La “ciencia”, en su sentido más amplio, se ha empleado para sistematizar información y conocimiento, sobre la cual es posible detallar el constante progreso que ha registrado cada uno de sus elementos para así mejorar un determinado ámbito de la realidad social.

Mario Bunge (1996), afirmó en este sentido, que la “ciencia”, puede caracterizarse, en estos elementos:

- a) Como un conocimiento verificable, porque en función a la evaluación de algunas condiciones e indicadores es posible mejorar su contenido.
  
- b) La ciencia es exacta, racional, sistemática, sobre la cual se eliminan las condiciones de subjetividad o de acreditación ajenas a un método o procedimiento de verificación.

c) La “ciencia” puede ser mejorada y por lo tanto puede ser falible, especialmente cuando no se registran todos los elementos necesarios y suficientes para la determinación de una posición final.

Raffino (2019), por otra parte detalló que la “ciencia” representa una condición muy amplia y compleja que motiva a los investigadores y científicos a establecer la búsqueda por identificar o descubrir “leyes” o “reglas” que definan algún ámbito que incida en la sociedad, sobre la cual es posible mejorar la calidad de vida de la personas.

De este modo, se emplean métodos universales, demostrables, empíricos, y racionales, que permite la ejecución de un estudio tanto a nivel cuantitativo, como cualitativo sobre un “objeto” específico y tiene su fundamento en la investigación, sobre la base de un espíritu analítico y crítico que va a generar un amplio conocimiento especializado, que en el caso de nuestra investigación permitiría mejorar la especialidad del derecho civil, en forma general y del sistema notarial y registral en un ámbito mucho más específico.

Hay que destacar así mismo que la Ciencia durante la evolución de la humanidad ha desarrollado tecnología, la misma que se ha incrementado en los últimos años generándose una transformación de la sociedad actual y que puede ser verificada en todos los niveles de desarrollo de las actividades de los ciudadanos.



De este modo, la ciencia ha influenciado y mejorado el nivel de la tecnología, en todas sus dimensiones y ello ha provocado una mejora cualitativa de las diferentes áreas de la actividad humana, que en el caso particular de la presente investigación se centra en el ámbito “civil”, “comercial” y “económico-jurídico”.

Téngase en cuenta que lo “cotidiano” en el uso de la información, en el acceso a una mejor y variada tecnología y el mejoramiento, ampliación y especificación de herramientas digitales e informáticas ha potenciado la mejora de las condiciones en las cuales se desarrollan las actividades de las personas.

En este punto, por ejemplo, es posible plantearse cuestiones derivadas del análisis de los efectos de la “pandemia” del Covid-19, sobre todo en el ámbito de las actividades ordinarias de los ciudadanos en todos los niveles y ámbitos. Véase el proceso de adaptabilidad de la comunidad nacional a métodos de ejecución de actividades laborales y comerciales a nivel “virtual” fue un efecto natural del uso de una tecnología mucho más accesible a todos.

En el mundo moderno en que vivimos, con cambios en todas las esferas, en que el ser humano se desenvuelve, inciden en que la innovación sea un pilar trascendental para el derecho.

Concordamos con Rivoir, en la evaluación de nuestra realidad por cuanto la “ciencia” ha provocado una mejora en la innovación tecnológica, especialmente en el ámbito del uso de software y hardware, que han mejorado todo el sistema de registro, almacenamiento, distribución y uso de información virtual o digital, que inclusive ha provocado el desarrollo de especialidades en el ámbito jurídico, como por ejemplo lo detallado en el ámbito penal con respecto de los “delitos de naturaleza informática” o en el ámbito civil respecto de la acreditación de “comercio electrónico”, el cual ha optimizado las condiciones de comercialización superior a los límites establecidos en el ámbito de la jurisdicción local o nacional, por cuanto es posible identificar “contratos” de compra venta y posterior ejecución de actos propios del “comercio internacional” entre una persona de nacionalidad peruana con un “agente económico” en el extranjero, por ejemplo con la compra de un producto en el ámbito de la importación.

El desarrollo constante de estos ámbitos ha permitido que estas actividades tengan un nivel de evaluación y regulación jurídico para así mejorar sus condiciones de seguridad jurídica, sobre lo cual se evita o se plantea la reducción de situaciones anómalas o próximas a la ejecución de actos que transformen su contenido práctico o utilitario.

Consecuentemente, el desarrollo de un “derecho en el ámbito informático” ha permitido la mejora de una especialidad apropiada a nuestro contexto, sobre la cual se mejorará el contenido del uso del “internet”, especialmente porque se requiere una condición que garantice su uso a una mayor y mejor escala de actividades, reprimiéndose todo acto ilícito o que reduzca sus objetivos (2019, p.62)

#### **1.2.1.2. La digitalización de contratos a través del uso de la tecnología informática.**

La transformación del mundo en las últimas décadas ha sido registrada en una serie de factores, especialmente porque la tecnología ha sido un elemento significativo en la mayor parte de la vida cotidiana. La sociedad paulatinamente se ha automatizado, se han mejorado diversos procesos especialmente en el ámbito de la telecomunicación y del acceso a información digital, virtual o televisivo.

En el ámbito jurídico todo este desarrollo social, cultural y tecnológico ha permitido desarrollar nuevos ámbitos de especialización sobre todo porque las fronteras se han reducido a una condición virtual, en función de la referencia en cada caso particular.

De una mayor y mejor delimitación de los elementos de la tecnología que han incidido en el ámbito de la presente investigación es importante detallar los siguientes alcances:

- a) En los últimos veinte años, la SUNARP ha desarrollado sistemas de atención a los usuarios a través de “casillas electrónicas” y también a través de procedimientos digitales, incluyendo la “alerta registral”.
- b) En el ámbito de la información personal, la RENIEC emplea un sistema de almacenamiento virtual que permite la ejecución de procedimientos virtuales como por ejemplo el acceso a “duplicados” de documentos de identidad como la “partida de nacimiento” o la emisión del “Documento de Identidad Nacional Electrónico”.
- c) Sobre esta base, el desarrollo de la tecnología en las telecomunicaciones ha permitido la amplificación del contexto del comercio electrónico donde los “contratos”, como actos jurídicos en sí mismo se han multiplicado.

En este punto, el registro de la “firma digital” y las “reuniones virtuales” a través de aplicativos informáticos ha amplificado el número de situaciones que conducen a nuevas estrategias comerciales y jurídicas como también ha permitido identificar una nueva referencia sobre situaciones controversial o

conflicto de intereses entre partes interesadas o en oposición por alguna circunstancia.

Sobre lo expuesto, entonces es posible detallar que la digitalización de contratos tiene su principal soporte en el derecho comercial y en el comercio electrónico, por la activa intervención de los sujetos del contrato en el mundo digital, que han visto la efectividad del proceso de contratación.

En la usanza tradicional, la relación contractual implicaba la presencia física, de modo imperativo, de los sujetos que intervenían en el contrato, sobre la cual la ritualidad del mismo obligaba a establecer procedimientos de acreditación y registro de lo pactado a nivel documentario. Dicho modelo, en la actualidad puede ejecutarse bajo una modalidad en formato digital en forma exclusiva y podría generar las mismas condiciones de seguridad que un contrato establecido entre dos personas en forma presencial ante un notario o ante una autoridad estatal, por mencionar algunas referencias sobre el procedimiento tradicional.

Por lo detallado, concordamos con la opinión de Soriano (2021) respecto de la digitalización del Derecho, que permitirá reducir las condiciones limitativas que usualmente se registraban en el ámbito tradicional, inclusive con condiciones superiores, por cuanto se puede acreditar:

- a) La identificación de las partes contractuales en función al acceso con un código de usuario o registro de identificación especial.
  
- b) La acreditación de condiciones económicas y referenciales en el ámbito financiero que garantizan una eventual condición para garantizar la ejecución de los contenidos del contrato que se vaya a ejecutar.
  
- c) Las condiciones objetivas del cumplimiento del contrato por cuanto, el detalle del mismo reduce el contexto de litigiosidad de las partes, al establecer métodos y mecanismos de solución de controversias, porque así se mejora la visibilidad del sistema comercial y contractual que ofrecen algunas plataformas, sobre todo en el comercio electrónico a nivel mundial.

Estos mecanismos de “mejora” del sistema contractual son superiores al modelo tradicional, sobre todo cuando los contratos se ejecutan en entornos privados o sin condición de protocolización o registro de firmas o condiciones ante un notario, sobre lo cual es posible registrar aquellas situaciones en las cuales las partes no pueden acreditar una condición favorable si el “documento original” ya no tiene la condición de ser “exhibida” ante una autoridad policial, fiscal o judicial, sea porque el contenido expuesto se ha desvanecido por la evaporación de la firma o tinta.

d) La virtualidad digital, permite la amplificación del número de contratos comerciales por cuanto las personas pueden ejecutar estos acuerdos bajo cualquier circunstancia y en cualquier localidad, siempre que la tecnología les brinde un soporte sobre el cual se pueda generar una condición bilateral.

### **1.2.1.3. Contratos de compraventa.**

Para Palacios, “El contrato de compraventa es aquel acuerdo o relación bilateral en el que una de las partes (vendedora) se obliga a la transmisión de una cosa y la otra, parte esto es la compradora a dar el desembolso por dicha compra”. (Palacios Pimentel, 2016, pág. 422)

La definición la encontramos en el art. 1529 del C. C., que la regula la misma que expone un “acto a ser ejecutado en forma definitiva” de parte de una parte que se “obliga a transferir” a otra que se obliga a “abonar el precio pactado”. En este sentido, la regulación normativa de nuestro Código Civil detalla con claridad este ámbito jurídico.

Para Flores “Es el vínculo contractual donde una parte, llamada “vendedor” (sujeto 1), se obliga a transmitir la propiedad (acto formal), de una cosa o de

un derecho a otra, llamada “comprador” (sujeto 2), mediante el “pago” (acto formal) de un “precio” cierto en dinero” (Flores Polo, 1988, pág. 247).

En el ámbito de la ejecución del estudio del “objeto de estudio” en la presente tesis, centramos la referencia del “contrato de compra – venta” en el ámbito inmobiliario, el cual se sujeta a reglas especiales y específicas porque los “bienes” materia de relación comercial y económica son de un valor significativo y cuyo acto de disposición genera condiciones en el orden administrativo – municipal como también condiciones de orden tributario por las acciones bancarias o financieras que se requiere identificar.

#### **1.2.1.4. La función económica del Contrato de Compraventa.**

Se desprende de su misma actividad, que su finalidad que procura crear un modo o medio de apropiación y del disfrute de esta riqueza que se ha creado.

Para Ennecerus, citado por Flores (Flores Polo, 1988, pág. 474), “El vendedor se compromete a transferir un objeto patrimonial al dominio patrimonial de la otra parte (el comprador), a cambio de la cual ésta compromete el pago de una suma de dinero”.

Sobre lo detallado, la legislación civil y comercial, establece que todo medio de apropiación y el modo en el cual se ejecute el disfrute de la riqueza debe ir acompañada de la seguridad en la transferencia, en la que las partes minimicen los



costos de transacción para así generar una condición apropiada que se vincule con la seguridad jurídica propia del sistema de comercio de bienes inmuebles conforme lo determinado por las reglas del Libro de Registros Públicos del Código Civil de 1984.

Al respecto, Cooter (2004) señalaba que no se puede concebir una realidad en la que la reducción de los costos de transacción no contribuya a un serio incremento en las transacciones en el mercado inmobiliario, porque este es un efecto implícito que se deriva de la seguridad jurídica, la misma que garantiza la eficiencia de todo sistema registral y de publicidad de bienes inmuebles.

#### **1.2.1.5. Transferencia inmobiliaria.**

Este sistema establecido en la legislación peruana es consensuado por las partes que intervienen en la transacción de bienes conforme la tradición normativa y social derivadas de la aplicación y desarrollo de los sistemas dogmáticos francés e italiano, como detallaba Avendaño Valdés (2004).

Sin embargo, el mismo autor detallaba que este método no es adecuado para el Perú, porque no garantiza la seguridad jurídica porque el modelo teórico “base” de nuestro sistema comercial y jurídico no tomó en cuenta el desarrollo de las condiciones registradas en el país, en particular porque no se ha logrado reducir el contexto de informalidad comercial, económico y de

transferencia de bienes inmuebles, no se ha limitado ni condicionado la ejecución de actos jurídicos que quedan supeditados a una condición de privacidad de las partes contratantes que no logran formalizarse en el tiempo. Hechos que en forma conjunta han provocado una condición que ha limitado el desarrollo inmobiliario en nuestro país, especialmente en los primeros años de vigencia de la Constitución de 1993, porque los mismos ciudadanos no percibían el impacto económico que implicaba la formalización de la propiedad inmueble en el país.

#### **1.2.1.6. Custodia digital en sede notarial.**

Es una competencia novísima que se quiere otorgar a los notarios, consistente en generar un procedimiento que establece la “guarda y cuidado” de los documentos que se tramitan ante y en sus despachos.

En este caso, de acuerdo con nuestra propuesta, hacemos referencia a la “custodia” del documento privado que contiene un “contrato de compraventa respecto de un bien inmueble identificado con algunas características sustanciales”, documento que la notaria registrará en su sistema virtual.

Propuesta que permite ampliar la seguridad jurídica a los actos preliminares que puedan establecer dos partes sobre una eventual o potencial transferencia de un bien inmueble, que posteriormente se puede formalizar a través de la ejecución de una “escritura pública”.

Una condición que permitirá establecer en forma objetiva algunas referencias puntuales:

- a) La acreditación de un comportamiento de buena fe entre las partes que planean ejecutar una transferencia de bien inmueble.
- b) La visualización de la información pertinente respecto de la identidad de las partes que van a ejecutar posteriormente un contrato definitivo de transferencia de unidad inmobiliaria y sobre la cual ya se identifica a plenitud el bien inmueble materia del contrato.
- c) La visualización de toda la documentación preliminar que garantiza su estudio, evaluación particular y personal que cada parte pueda ejecutar para así consolidar su posición en la ejecución del contrato de compra venta definitivo.

Referencias que Ríos Valverde (2016) detallaba que permitían *generar* procedimientos de emisión de copias para los interesados en forma mucho más diligente y eficiente y cuyo alcance bien podía ser extendido a la ejecución de otros actos comerciales o jurídicos (Ríos Valverde, 2016).

**1.2.1.7. Protección del título de propiedad digitalizado con firma legalizada no regularizada.**

La realidad social, comercial y jurídica del país permite detallar que una vez finalizada la celebración de un contrato de compra venta de un bien inmueble es posible que no necesariamente se genere el procedimiento de formalización y registro en la SUNARP de dicha adquisición.

Las principales situaciones que provocan esta referencia, pueden ser descritas a continuación:

- a) Por la condición formal, registral o contractual del bien inmueble registra algún defecto o condición negativa que las partes contratantes no pueden superar en forma objetiva y de modo inmediato.

En este sentido, la realidad peruana permite detallar que es posible identificar las ventas de bienes inmuebles que no registran un “título registral”, por que están ubicados en zonas rurales o porque registran condiciones de informalidad registral debido a condiciones de sucesión en el ámbito familiar que ha provocado que no se registren ni actualice la información real sobre la titularidad de derechos.

- b) Porque no se formalizó la escritura pública o el proceso de inscripción registral en la SUNARP por que en el tiempo una de las partes

contractuales ha fallecido o no es posible ubicar a las dos partes para que se finalice el procedimiento de saneamiento registral.

- c) Porque las partes pueden asumir una condición informal, especialmente para evitar el pago de impuestos y condiciones tributarias en el ámbito municipal y ante la SUNAT.
- d) Porque es posible identificar situaciones de “inducción” a error o manipulación de las condiciones económicas familiares respecto de la propiedad de un bien inmueble con el objeto de evitar el conocimiento de esta realidad ante los demás familiares, tal como ha sucedido en el contexto del VIII Pleno Casatorio de la Corte Suprema.

Referencias en el ámbito del comercio de bienes inmuebles que pueden inducir a situaciones de “fraude” en el ámbito inmobiliario y que no son de patrimonio exclusivo de nuestra realidad porque este problema se observa en la mayor parte de los países de la región debido al hecho de que mantenemos un sistema normativo contractual y registral derivado de los aportes dogmáticos tradicionales de la literatura francesa e italiana, conforme se ha expuesto previamente.

Planteando el análisis comparativo, en Colombia se registra el mismo contexto problemático que es descrito por López (2019), quien propone la digitalización de los contratos de compraventa de bien inmueble, sustentando su relevancia

en el ámbito comercial, debido al efecto que puede provocar en las condiciones de los propietarios y usuarios del sistema y mercado inmobiliario, sobre todo basado en el principio de inmediatez.

De este modo, la digitalización de la información comercial previa a la ejecución de un contrato de compra venta en el sistema notarial, permite la obligatoriedad de un sistema basado en la buena fe, en la publicidad de la documentación preliminar y en el mejor acceso a información de naturaleza registral o comercial, que mejora en esencia todo el ámbito comercial y jurídico, sobre la cual la seguridad jurídica adquiere una condición superior.

#### **1.2.1.8. Sistema notarial interconectado de custodia notarial.**

Ante la problemática latente del alto índice de situaciones donde se registra un fraude inmobiliario o se ejecutan diferentes modalidades delictivas en torno al registro de la propiedad de forma indebida, sobre todo, en lo que corresponde a su transferencia, a una potencial manipulación de la fecha de emisión de kárdex notarial y la posibilidad de ejecutar contratos sobre el mismo predio en diferentes notarias en la misma oportunidad es necesario generar un sistema jurídico y comercial que permita un trabajo coordinado y articulado entre el sistema notarial y el sistema registral, para limitar este tipo de situaciones delictivas.

Consecuentemente, la necesidad de establecer un sistema interconectado de traslado, sistematización y manejo de información a nivel registral y notarial permitiría reducir potenciales situaciones negativas al tráfico comercial de bienes inmuebles.

De este modo, se extiende el ámbito de la “publicidad” y se garantiza un sistema preliminar de cuestiona de documentos digitalizados que pueden ser empleados por los señores notarios y la SUNARP, que sería constantemente actualizado y que no provocaría una mayor carga económica para las partes contratantes, tanto de forma directa como indirecta, porque esta digitalización se puede establecer a través de sistemas digitalizados que emplean una tecnología muy accesible y de registro de derechos de autor que permite el uso de “software libre”, como por ejemplo la digitalización de documentos a través del registro de documentos en “adobe” o en el formato “pdf”.

Complementariamente, al ser objeto de custodia cada documento registrado por un sistema digitalizado estaría sujeto al control y publicidad por las diferentes instituciones notariales y registrales en el país que pueden incluir el registro de todos los actos relacionados con este contrato desde la etapa preliminar y en una eventual etapa posterior, porque también deberán ser digitalizadas las modificaciones, las resoluciones o rescisiones del contrato, para que así se mantenga un sistema de registro virtualizado.

Con ello se plantea un método en la cual toda persona que quiera celebrar un contrato respecto de un inmueble, podrá conocer información sustancial y vinculante para la toma de una decisión comercial final, por cuanto podrá acceder a una información preliminar que se complementaría con la información registral detallada en la SUNARP y de datos personales que provee la RENIEC, sobre la cual se le permitirá al “vendedor” como al “comprador” de una unidad inmobiliaria una mayor capacidad para la ejecución del negocio jurídico de adquirir o vender un inmueble, reduciendo toda situación de eventual riesgo en la ejecución de dicha transacción.

De este modo, “la posibilidad de depositar *o registral* una copia electrónica de un documento que esté disponible para esa persona o para quien quede autorizado en cualquier notaría del territorio nacional” mejorará la calidad de la información que se emplea en el ámbito notarial y registral (Rios Valverde, 2016), al amplificar los efectos positivos de la “publicidad” y de la “calidad de la información”.

### **1.2.2. El principio y garantía de la seguridad jurídica**

La relevancia de la “seguridad jurídica” en la presente investigación permitirá relacionar los objetivos y la justificación de la presente investigación, dado el propósito de mejorar el sistema de transferencias de propiedad inmueble en nuestro país, sobre todo para reducir y limitar toda situación de fraude en el rubro.



En este sentido, se analizará:

#### **1.2.2.1. Seguridad Jurídica**

Pérez Luño (1994), citado por Malaver Danos (2017, pág. 62) señalaba que la *seguridad jurídica* es un valor funcional y estructural en el ordenamiento legal en un país y ejerce una vinculación objetiva y condicional en las actividades de las entidades que conforman la estructura administrativa del Estado.

De este modo, es el Estado quien ejecuta una función especial y de alto valor para la sociedad porque establece un mecanismo sobre el cual se otorgan garantías y condiciones favorables para el desarrollo de actividades de naturaleza privada o pública, limitando toda situación negativa que puede ser expuesta en un contexto de ambigüedad jurídica, incertidumbre comercial, imprevisibilidad de consecuencias o se permita la ejecución de actos arbitrarios, todo lo cual provoca un panorama que puede incidir en la eficiencia de los métodos de control social y de intervención de sus principales órganos estatales, sobre todo en el ámbito judicial.

De este modo, la *seguridad jurídica* se constituye en un “principio” y en una “garantía” que permite la tutela de derechos de los ciudadanos y otorga una condición positiva a los que pueden intervenir en una operación comercial y/o

jurídica de relevancia, como puede ser una transferencia de propiedad inmueble en el país.

Las consecuencias materiales de generar procedimientos que garanticen la *seguridad jurídica*, permiten:

- a) Reducir el contexto de controversias que pueden ser expuestas en el ámbito conciliatorio o privado entre las partes en contradicción.
- b) Mejora el sistema comercial y de transferencia de bienes, sobre todo los de un alto valor económico y social, como sucede en la presente investigación respecto de las “unidades inmobiliarias”.
- c) Amplifica la posibilidad de incrementar el número de referencias comerciales en función a la reducción de riesgos potenciales y se mejora el acceso de información de carácter privado vinculado a la actividad comercial en el ámbito inmobiliario.
- d) Reduce toda situación de “manipulación” de la información, sobre todo con el registro de documentación fraudulenta, información incorrecta o incompleta y evita en forma potencial, toda situación que induzca a la comisión de actos de fraude en el ámbito del comercio inmobiliario.

Una condición que se complementa con el desarrollo del sector económico de la “construcción” y del comercio inmobiliario en el país debido al incremento de la oferta de unidades inmobiliarias, como son los “departamentos”, “casas” o “terrenos” que permiten la dinamicidad de la economía nacional porque permite el desarrollo de actividades económicas complementarias, derivadas y condicionales todo lo cual genera una circulación de “capitales” que condicionan a la mejora de todo sistema notarial y registral en el país.

#### **1.2.2.2. Seguridad Jurídica que brinda los registros.**

En este punto, se hará referencia al estudio de la normatividad histórica que permite el análisis de los antecedentes que determinan la importancia de la *seguridad jurídica* en el ámbito registral y/o comercial, sobre todo porque estos elementos mantienen una condición de vigencia en la realidad social nacional.

En este sentido, en el Código de Comercio de 1902, es posible observar que en su “Exposición de motivos” se detallaba expresamente la necesidad de generar “garantías suficientes” a favor de los terceros que puedan tener algún interés en actos comerciales, sobre todo cuando los bienes materia de evaluación resultan tener una condición económica significativa.

En el derogado D. Leg. 117, “Ley Orgánica del Ministerio de Justicia”, se detallaba la conformación y estructura administrativa a cargo de dicha entidad sobre los órganos públicos descentralizados que la integraban, siendo el más

significativo para los objetivos de la presente investigación la “Oficina Nacional de los Registros Públicos”.

En este sentido, la ONRP que se transformó en la década de los años noventa del siglo pasado fue asignada para generar procedimientos de “inscripción y publicidad” de los actos jurídicos que tenían relación con el tráfico comercial de bienes inmuebles y muebles (respecto de vehículos) para que así la sociedad pueda tener una garantía que establezca parámetros de tutela eficiente en directa relación con la *seguridad jurídica* que procuraba establecerse.

De este modo, el procedimiento registral se complementó con lo detallado en el Código Civil de 1984, la reforma de la Constitución de 1993 y las leyes civiles desarrolladas desde entonces, todo con el objeto de generar una mayor y mejor certeza en la disposición de documentación vinculada al tráfico comercial de bienes en el país (Bolás. 1993. p, 43).

Conforme a la necesidad de generar métodos y procedimientos eficientes en el registro de información documentaria que pudiera desarrollar un contexto económico y comercial propicio derivado de la política pública de *formalización de la propiedad*, se estableció la importancia de garantizar la seguridad jurídica en el ámbito de la transferencia de bienes inmuebles, desde su etapa preliminar de registro con el proceso de inscripción registral hasta la extinción de un bien, sea porque se transformó o se generó una condición

derivada de la subdivisión o partición o modificación de su naturaleza catastral.

Avendaño Valdéz detallaba la importancia de la correlación de elementos de orden económico y jurídico en el ámbito del registro de unidades inmobiliarias, reduciendo los costos que implica la defensa, registro y oposición de derechos en el ámbito judicial o comercial. (Avendaño, 2017, pág. 80).

Sin embargo, el contexto normativo no tomó en cuenta la dinamicidad del sector económico de la construcción y de la habilitación urbana por cuanto el Código Civil de 1984 detalla en forma complementaria los métodos de registro declarativo y registro constitutivo de bienes inmuebles en el país, situación que ha limitado el efecto positivo que puede generar la institucionalidad de la SUNARP y que se evidencia en el reducido volumen de inscripción y formalización de bienes inmuebles en el país.

### **1.2.2.3. Seguridad Jurídica notarial.**

El *Notario* de acuerdo a la Ley del Notariado, es el profesional que está autorizado como “tercero imparcial” a “**dar fe**” a los actos que tiene ante su presencia desde una evaluación jurídica siendo exigible que tenga la profesión de abogado.

De este modo, se ejecuta una validación de los actos ejecutados ante su presencia (Valderrama, 2020), siendo formalizados y protocolizados a través de *escrituras públicas* que pueden ser elevadas al trámite registral en la SUNARP.

Consecuentemente, el notario puede:

- a) Registrar una manifiesta voluntad de las personas que ejecutan un acto comercial legítimo.
- b) Otorgar valor y legalidad a los documentos que se exhiban ante su presencia y que son formalizados a través de un acto sujeto a verificación.
- c) Otorgar valor y legalidad a los actos que se redacten en el ámbito de sus actividades ordinarias a petición de los ciudadanos, sobre los cuales puede mejorar el contenido propuesto inicialmente por las partes que pueden establecer una relación contractual.
- d) Verificar hechos y desarrollar actos de competencia en asuntos “no contenciosos”, conforme a la legislación que desde inicios de la década de los años noventa del siglo pasado procuraban reducir la sobre carga de expedientes judiciales en el Poder Judicial.

e) Constituirse en un “asesor” de carácter jurídico a las personas que lo requieran (Castillo, 2007, pág.81), sobre todo cuando formalizan una documentación que deberá ser elevada a Registros Públicos, sobre la cual la actividad notarial procura limitar los defectos que se genere en el documento privado establecido por los ciudadanos, quienes no necesariamente conocen el alcance y contenido de las disposiciones jurídicas en el ámbito civil, comercial, tributario o administrativo.

Conforme lo detallado, es importante señalar que el notario es un funcionario, que representa al Estado, que actúa de modo imparcial en la asesoría y evaluación documentaria expuesta ante su despacho por parte de los ciudadanos, sobre quienes mantiene una condición de autonomía e imparcialidad toda vez que el notario procura establecer condiciones que garanticen la legalidad de actos jurídicos que se desarrollen ante su presencia. (Mejía, 2016, pág.106).

En este punto, esta condición de “funcionario público” adquiere una condición especial y paralela por cuanto las condiciones remunerativas son fijadas de forma distinta a lo que se establece en el ámbito laboral estatal.

Una referencia que permite resaltar lo expuesto por Castro (2019) cuando destacaba el hecho de que la función notarial “tiene objetivos específicos” como el generar procedimientos que estén basados en proporcionar seguridad a las partes que acuden al sistema notarial, desde una perspectiva

privada y por ello las condiciones sobre su regulación remunerativa no se sujetan a los parámetros usuales aplicados a los demás funcionarios estatales.

Asimismo, Mantilla ,2018, citado por De Vettori (2021, pág.190), permite evaluar el contexto notarial en el país, sobre todo por la evaluación de estos elementos:

- a) El desarrollo de las actividades notariales se ha desarrollado de forma progresiva, sostenible y se han ampliado el número de notarios en todos los distritos notariales en el país, debido al incremento de actividades de naturaleza económica que deben establecerse bajo métodos de registro formal en lo jurídico.
  
- b) La ampliación de sus competencias y facultades permite la reducción de costos y períodos de ejecución temporal de una determinada actividad de registro o de formalización de algún derecho o situación de naturaleza jurídica, hecho que puede ser representativo por ejemplo con el hecho de que los notarios pueden registrar “procedimientos de divorcio” o inclusive pueden ejecutar “matrimonios”, porque así lo ha establecido el legislador en función a la reducción de costos económicos a favor de los ciudadanos.



- c) El notario puede ejecutar actos de verificación, validación o de protocolización de información documentaria en ambientes diferentes a su despacho, todo lo cual permite la amplificación de actos de naturaleza comercial y jurídica que pueden ser debidamente registrados y documentados, bajo condición solemne que garantiza su confiabilidad ante terceros.

#### **1.2.2.4. La certeza jurídica en la identificación de un bien inmueble.**

En los últimos años, adquirir un bien inmueble se ha vuelto sinónimo de un futuro seguro y bien planificado, es por eso que es el objetivo de vida de muchas personas. Una condición acreditada en el tráfico comercial y jurídico en torno a los bienes muebles, siendo el principal contrato el denominado como compraventa.

Una referencia que ha permitido:

- a) El desarrollo urbano en la mayoría de las ciudades en el país.
- b) El incremento de actividades comerciales derivadas de la adquisición, acondicionamiento o mejora de unidades inmobiliarias.

- c) El registro y formalización de la propiedad inmueble, sobre todo de aquellas unidades que derivan de una sucesiva posesión o titularidad familiar que no ha sido actualizada o registrada conforme a ley.
  
- d) La necesidad de mejorar los procedimientos de publicidad en la oferta, comercio y registro de bienes inmuebles en el país para así reducir las situaciones que pueden provocar un “fraude” en el ámbito de la evaluación de la presente tesis.

Por ello, resulta de importancia superlativa la necesidad de establecer métodos de control de información personal, registral y documentario para que las partes que pudieran establecer una relación contractual limiten toda situación negativa que pudiera generarse por la acción maliciosa de alguna parte.

Una vez conocida las opciones y se opta por la que más se ajustó a las necesidades de las partes en la relación preliminar al ámbito contractual, es necesario el garantizar que se está, frente a un bien mueble que cumple con todas las condiciones legales para que forme parte del tráfico comercial.

#### **1.2.2.5. El registro de un título y su grado de eficacia para producir efectos jurídicos.**

La actividad notarial permite el registro de una *escritura pública* que es elevada a una evaluación en la SUNARP, que de ser positiva queda registrado en el sistema de información pública y formal del Estado, generándose un “documento” denominado “título registral”.

Este documento, tiene que cumplir con todos las formalidades exigidas por la ley (Aldana, 2017, pág. 34), toda vez que ha sido revisado y evaluado por un notario, que le da forma legal a la voluntad de las partes, mejorando el grado de eficacia propuesto por dichas personas para producir efectos jurídicos.

La necesidad de establecer estos procedimientos y métodos, inciden en la necesidad de brindar una mejor seguridad jurídica al tráfico comercial en el país y por ello, el cumplimiento de las condiciones detalladas en la ley del notariado y en el ámbito civil-comercial son esenciales para así garantizar una correcta aplicación de la legislación en cada caso particular porque esto incide en el desarrollo económico del país.

#### **1.2.2.6. Análisis del contenido de un fraude inmobiliario**

El “fraude” es todo acto que es inducido por una persona de forma maliciosa que tiene como propósito inducir a un engaño a una eventual contraparte con el ánimo de perjudicarlo y/o acceder a un beneficio indebido, sobre todo en el ámbito económico y bajo efectos de una condición legal

Para los fines y propósitos de la presente investigación, identificamos como “fraude” a todo acto vinculado a una acción que proviene de un engaño, de la ejecución de una trampa, de las consecuencias previstas o no previstas de una mentira contenida en una documentación que procura alterar la verdad real de los hechos.

Sepúlveda siguiendo la definición del jurista Saquel Olivares, permite precisar que los actos de “fraude” descritos en la presente investigación están centrados en el ámbito de la adulteración de la información registral e inmobiliaria, para lo cual es posible considerar la ejecución de actos de engaño que superen la previsibilidad y diligencia de la actividad notarial y registral, por cuanto la realidad socio económica del país permite identificar un panorama informal en la posesión, propiedad, transferencia de bienes inmuebles y en la modificación de dichas unidades inmobiliarias en nuevas o autónomas “unidades inmobiliarias” (Sepúlveda, 2015, pág. 3).

A efectos de detallar las situaciones que pueden identificar un acto fraudulento en el ámbito de la presente tesis, desarrollaremos la siguiente explicación:

**a) Comisión de delitos en la modalidad de atentados contra la fe pública.**

Debido sobre todo a la realidad informalidad o desactualizada en el ámbito de la información registral inmobiliaria, es posible identificar actos que provienen de la elaboración fraudulenta de documentos que pueden contener:

- i. Un contrato de naturaleza privada entre dos partes que no han ejecutado una escritura pública ante notario.
- ii. Una permuta, en particular cuando se trata de elementos con un valor representativo o sustancial en el ámbito comercial en el país.
- iii. Situaciones derivadas de la manipulación del contexto económico-patrimonial de una familia, en particular cuando se abusa de la confianza de adultos mayores para la disposición de su propiedad, sea a través de actos de “anticipios de herencia” o en la “transferencia de una unidad inmobiliaria” a un precio que resulta improbable que se ejecute en el ámbito comercial usual.
- iv. El registro de actos de naturaleza comercial en ambientes o entidades que no forman parte del sistema notarial o registral que se presentan ante los ciudadanos con bajos costos pero que en esencia exponen una condición informal e inclusive ilegal por cuanto el ejercicio de la función notarial está sujeta a condiciones detalladas por ley en el país.

El punto preliminar, conforme detalla Malaver (2017) está vinculado al contexto que se desarrolla en el ámbito de Lima Cercado, en especial en el ámbito próximo al Palacio de Justicia, donde el “jirón Azángaro” ha sido identificado como el lugar en el cual se desarrollan mafias que falsifican documentos con el objeto de estos sean utilizados en el sistema comercial y jurídico en la SUNARP, ante notarios, ante entidades financieras o bancarias.

En este sentido, se genera una condición paradójica por cuanto al costado del centro donde el Poder Judicial imparte justicia al máximo nivel, esto es en la Corte Suprema de Justicia de la República se desarrollan actividades próximas al delito, las cuales son de conocimiento público de las autoridades policiales, fiscales, administrativas y judiciales del país.

#### **b) Suplantación**

Vinculado a la acreditación de la inexactitud de información que desarrollan las partes o una persona en particular durante la ejecución de los acuerdos preliminares en el ámbito de la ejecución de un contrato de compra venta de unidad inmobiliaria.

En este punto, la inexactitud puede tratarse porque los “sujetos” que intervienen no registran los mismos datos personales que consignan en los documentos que exhiben o la “representación” se plantea de forma ajena a lo establecido en la normatividad civil y procesal civil.

En este sentido, la ejecución de actos donde se exhiben “documentos” de identificación personal falsificados o adulterados (Jiménez, 2011), o documentos que detallan información contenida en una ficha registral que no guarda correspondencia a la documentación exhibida o registrada en la SUNARP, pueden provocar estos actos de *suplantación*.

En este punto, es importante detallar que previa a la creación de la RENIEC, la información personal de los ciudadanos peruanos no estaba debidamente registrada y que conforme al desarrollo de la tecnología en la actualidad existen métodos de registro y acceso a información de datos personales en tiempo real, de forma segura y a un bajo costo.

Sin embargo, esta condición no evita la actividad delictiva que puede provocar la falsificación de documentos con el objeto de alterar la capacidad de negociación de una contra parte, sobre todo cuando se plantea un negocio con una relativa ventaja a favor de dicha persona, quien puede ser convencida de evitar los procedimientos notariales y registrales para así mejorar una potencial ventaja económica final.

Condición que puede implicar la participación de algunos notarios, que pueden participar en estas actividades sea porque han actuado sin mucha diligencia o sea porque relativizan sus métodos de verificación de información

para así “acceder” a una mayor preferencia del público usuario que asume que estará garantizado por la actividad del notario.

#### **1.2.2.7 Las limitaciones del sistema registral ante acciones delictivas.**

En este punto, debemos enfatizar el contexto diferenciado de lo establecido en la legislación civil y en la legislación penal. Las diferencias entre ámbitos sistemas permite detallar algunas condiciones especiales por cuanto en el ámbito civil, la diligencia es una condición que se deriva del accionar de las partes que intervienen en una eventual actividad contractual, sobre la cual la obligación que cada parte asume en la protección de sus intereses les exige actuar bajo una discreción objetiva.

En cambio, en el ámbito penal, el nivel de diligencia es superado de forma objetiva ante la exhibición de documentos que pudieran generar una condición de verosimilitud y con ello la voluntad o diligencia de una contraparte es limitada.

De este modo, un único acto derivado de un “fraude inmobiliario” puede ser evaluado en el ámbito civil y también en el ámbito penal, con consecuencias diferenciadas y sobre la cual en ambas situaciones el *comprador* puede ser perjudicado por parte de quien ejecutó el fraude y este acto puede elevar las condiciones negativas económicas en el tiempo porque se puede confirmar los derechos afectados de una parte pero la “reparación” que se pueda



establecer pueden ser limitados especialmente porque quienes ejecutaron estos actos no cuentan con los medios o los recursos económicos suficientes para *compensar* el daño ejecutado.

El aprovechamiento que se hace de la escasa información registral o documentaria en el ámbito jurídico respecto de una eventual acción contractual de transferencia de un bien inmueble puede inducir a un error significativo en una parte en mérito a la mala fe o acción criminal de la contraparte. En este sentido, la exhibición de “documentos de identidad” o la falsificación de documentación que no ha sido verificada en el ámbito judicial puede generar un problema mucho más elevado que el desarrollado en el trámite de un proceso que plantea la nulidad de un acto jurídico o denuncia la comisión de un delito.

En el ámbito jurisprudencial, estas referencias permiten el análisis de la Casación Nº 2101-2010, Junín, (Poder Judicial, 2011), que registra estos elementos de hecho:

- a) La demandante, tenía conocimiento de la venta del del bien inmueble materia de transacción.
- b) El registro de una actividad de naturaleza financiera, con el objeto de acceder a un crédito que pudiera garantizar una eventual adquisición de una unidad inmobiliaria se realizó tres años después de la venta

de dicho bien, generándose la condición de que los “deudores” ya no tenían la condición de propietarios del inmueble. Hecho que fue de conocimiento de la parte demandante en el caso jurisprudencial en evaluación.

- c) Lo detallado inclusive había sido registrado por las partes que intervienen en el proceso a través del registro de una cláusula en el contrato de reconocimiento de una deuda económica.

En el VIII Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia, Casación 3006-2015, Junín, la evaluación del caso de “disposición de bien de una sociedad de gananciales” permitió detallar una situación que provocó la ejecución de un proceso judicial entre dos medios hermanos respecto de la propiedad de quien fuera la madre de ambos que había sido adquirido durante el matrimonio contraído con el padre de la demandante.

Por tanto, estas referencias jurisprudenciales permiten detallar la importancia de preservar y ampliar los sistemas de registro de información inmobiliaria en la SUNARP, porque sólo a partir del 2012 es que se estableció la condición de tutela efectiva a los actos de registro de la propiedad inmueble.

Condición que inclusive no garantiza la efectividad de la información registral por cuanto las organizaciones criminales se aprovechan del contexto informal

y de la desinformación de muchos ciudadanos que no saben la importancia que tiene el tener la información registral y comercial de sus bienes inmuebles.

Una condición que permite la existencia de mafias organizadas y especializadas en este ámbito (Ávila, Shirley, 2013), quienes aprovechan los espacios de incertidumbre de los ciudadanos o las acciones de falta de diligencia y de cuidado de sus bienes en el tiempo.

Consecuentemente, la actividad registral en los Registros Públicos permite detallar la *parcelación de responsabilidades*, de quienes han intervenido en la generación y consolidación de un *título*, derivado de la ejecución de un Instrumento Público, que es ingresado al sistema de la SUNARP, que supera el acto de “calificación” y que finaliza en la “inscripción”.

De este modo, todo el procedimiento ejecutado permite identificar de modo objetivo, el nivel de *responsabilidad* que pueda asumir: el registrador (i), la SUNARP (ii), el notario (iii), y las partes intervinientes (iv).

### **1.3. Definición de términos básicos**

#### **a) Actos inscribibles**

Son aquellos actos que están señalados específicamente en el derecho civil, y normas especiales como la ley general de sociedades, y otras leyes de carácter sustantivo.

#### **b) Registros Públicos.**

Es la institución que tiene la finalidad de inscribir y publicitar los actos que determina la ley. La Institución Registral descansa sobre dos pilares fundamentales, cuáles son la Inscripción y la Publicidad. La inscripción, que requiere el análisis exhaustivo y minucioso que debe realizar el Registrador para dar un ingreso a un título determinado, es decir, previa calificación del mismo.

#### **c) Relevancia registral**

Es el ingreso al registro actos que el legislador ha considerado trascendentales y notable para que sea público, por ello están precisados en diversas situaciones jurídicas, sea que gire en torno a bienes o personas.

#### **d) Seguridad jurídica**

Gonzales (1999) destacó, que es un principio de carácter rector que brinda certeza, fiabilidad y protección a los derechos subjetivos” (pág. 32).

#### **e) La inscripción**

Como señala Álvarez (2012), la *inscripción registral* es una acción que va a reflejar los actos de disposición del propietario sobre el bien inmueble o de cualquier modificación, cambio o extinción que se quiera

hacer de ella, por ello la inscripción tiene conocimiento y “toma razón” del derecho real constituido con el nombre jurídico que le corresponde y todo lo que determina el mismo derecho o las limitaciones a las facultades del adquirente (pág. 266).

**f) Digitalización**

La digitalización es un proceso de conversión de documentos e información analógica a un formato digital. Pueden ser parte de digitalización manuscritos, fotografías, grabaciones sonoras, películas, etc.

Para su visualización se requiere un instrumento o aparato de lectura, su accesibilidad se puede dar mediante la búsqueda de base de datos en internet. Los métodos de conversión de materiales digitalizados más comunes son por medio de escáner, fotografía digital o grabación digital.

## **CAPITULO II: SUPUESTOS**

### **1.1. Formulación de supuestos**

#### **Supuesto general.**

H.G. La ejecución de actos de digitalización, almacenamiento y publicidad a nivel privado, de contratos de compraventa, en el sistema notarial permitirá mejorar la seguridad jurídica y reducirá el fraude inmobiliario, optimizando el sistema comercial inmobiliario en el país.

#### **Supuestos específicos.**

H.E.1. La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa mejora en términos cualitativos la certeza jurídica al identificar de modo directo, objetivo y económicamente a bajo costo, la identificación del bien inmueble sobre el cual se desarrolla una actividad contractual.

H.E.2. La protección del contrato de compraventa a través del procedimiento de digitalización con firma legalizada no regularizada ante registros públicos permite generar un procedimiento que reduce la ejecución de potenciales actos de presentación de documentos con valor írrito en el mercado inmobiliario nacional.

H.E.3. Se plantea la creación de un sistema notarial, debidamente interconectado a nivel nacional, que permita la custodia de contratos de compraventa digitalizados permitirá reducir actos vinculados al fraude inmobiliario.

## 1.2. Variables y definición operacional

### Imagen 2. Operativización de variables

Supuesto	Variables	Definición conceptual	Definición Operacional
La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial se relaciona significativamente con la garantía que otorga la seguridad jurídica.	V.I. Digitalización de los contratos de compraventa.	Aplicación de la esfera digital en los vínculos contractuales de compra venta	Se utilizo la observación y la entrevista a los conocedores de la problemática.
	V.D. Seguridad jurídica	Es la certeza del documento público o privado respaldado por el sistema jurídico.	Se utilizo la entrevista a los abogados y profesionales que trabajan en la notarias

**Tabla 1. Respecto de las variables dependientes en la investigación**

<b>Supuesto</b>	<b>Variables</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>
La mejora del sistema comercial inmobiliario en el país	Período de evaluación temporal de la tesis  Ámbito de evaluación geográfica de la investigación	Se estudiará la realidad casuística registral y comercial de bienes inmuebles entre los años 2012-2022  Se analizará la realidad nacional, especialmente porque se tomará como referencia jurisprudencia emitida por la Corte Suprema de Justicia.	Se toma en cuenta el método de estudio observacional y analítico de la jurisprudencia  Se toma en cuenta el método de sistematización y registro de información jurisprudencial



## CAPITULO IV. METODOLOGÍA

### 3.1. Diseño Metodológico.

La ejecución de la presente investigación permite detallar estas condiciones:

- a) Registra una naturaleza cualitativa basada en el estudio de información documentaria y jurisprudencial (Hernández et al, 2014, pág. 358), sobre la cual se acredita la evaluación de la “realidad problemática” en la cual se identifica el “problema” de la presente tesis.
  
- b) Tiene una condición de tipo básico, porque se analizó información bibliográfica contenida en libros, revistas jurídicas y documentos de investigación que han identificado y detallado al objeto de estudio.

En el ámbito dogmático aplicable al ámbito metodológico, conforme los postulados de Sandín (2003), “la investigación básica o sustantiva” puede ser identificada como “investigación pura” porque responde a una motivación personal del investigador sobre una realidad en la cual se satisface el motivo de la curiosidad académica, con el objetivo de generar una comprensión de los datos evaluados y así generar un fundamento sobre la realidad problemática expuesta.

El campo de estudio realizado está basado en la ejecución de la “teoría fundamentada” ya que se ha consultado a diferentes investigaciones sobre el tema principal en la presente investigación, para así generar un método de sistematización de información que permita el desarrollo de una propuesta que atienda al “problema” de la Tesis, conforme un procedimiento metodológico previamente elaborado (Hernández et al, 2014, pág. 128).

**a) Método.**

Se han empleado los siguientes métodos:

- i. El método inductivo-deductivo, sobre la cual el análisis de elementos teórico generales han permitido el desarrollo de elementos conceptuales concretos y viceversa.
- ii. El método hipotético, sobre la cual se ha procedido a verificar nuestra posición sobre el contexto problemático evaluado.
- iii. El método histórico, especialmente para identificar las condiciones dogmáticas que inciden en la escasa cultura registral en el país.

- iv. El método sociológico, porque el análisis de la realidad socio económica y jurídica próxima a situaciones de informalidad es un factor que incide negativamente en el objeto de estudio en la presente tesis.

#### **b) Población.**

Para Ramirez (2016), “la población” en una investigación está compuesta por todos los elementos que identifican o categorizan un fenómeno, hecho, caso, etc., (2016, pág. 213).

En el ámbito de la presente tesis, la “población” que ha sido identificada para validar nuestra posición sobre el contexto problemático evaluado estaba compuesta por “abogados” y “profesionales” que laboran en el sistema notarial, en la ciudad de Lima.

#### **c) Muestra y muestreo**

Se ha seleccionado la información generada de entrevistas y encuestas ejecutadas a los “abogados” y “profesionales” que laboran en las notarias en la ciudad de Lima en una proporción del 40% limitados al ámbito temporal del año 2021, para efectos de tener una información de carácter objetivo y que tenga un efecto vinculante con el desarrollo de los objetivos de la presente investigación.

En este sentido, la información verificada que ha permitido el acceso a “datos” o “referencias” significativas han sido empleadas de forma directa, en función a un muestreo de datos relevantes que mejoren el contenido de la investigación.

#### **d) Técnicas.**

Las técnicas en el proceso de ejecución de una investigación que permita la redacción de una Tesis, detallan el conjunto de procedimientos metodológicos empleados para la acreditación de un objetivo. De acuerdo a Ramirez, al respecto detallaba que las técnicas pueden ser múltiples y varían de acuerdo al enfoque que desarrolle el investigación, pudiendo tener una condición cualitativa o cuantitativa o mixta (2016, pág, 135).

En el caso de la presente tesis se utilizó el “análisis documental”, siguiendo los parámetros teóricos expuestos por Castillo (2009), quien señalaba que “el análisis documental es un conjunto de operaciones encaminadas a representar un documento y su contenido bajo una forma diferente de su forma original, con la finalidad posibilitar su recuperación posterior e identificarlo” (pág.1)

El instrumento utilizado fue la “Guía de análisis documental”, que es la selección del material documental relevante utilizado o la literatura especializada ubicada en libros especializados en el ámbito del derecho civil,

con énfasis en el derecho de contratos, derecho registral y derecho notarial, en artículos científicos publicados en revistas jurídicas, en tesis, investigaciones y documentos vinculados a la materia de análisis.

De este modo, la literatura empleada fue importante porque permitió identificar una realidad problemática y un contexto situacional específico permitiendo la ejecución de una investigación con rigor científico, consignándose las citas respectivas en la ejecución de los contenidos teóricos evaluados.

### **3.2. Aspectos éticos**

El investigador declara, que, durante el desarrollo de la investigación que ha permitido la redacción de la presente tesis, se han respetado y consignado los derechos de autor de la bibliografía empleada y se han cumplido con todos los aspectos éticos necesarios exigidos por nuestra casa de estudios, declarando la originalidad del presente documento.

En el ámbito de la acreditación de las entrevistas, se ha registrado visualmente cada documento generado por los entrevistados y se consigna al final de cada entrevista la declaración de “consentimiento informado” a nivel de “imagen” para acreditar la ejecución del trabajo de campo en la fundamentación y validación de la presente investigación.

## CAPITULO V. RESULTADOS

En el ámbito metodológico y por la línea de investigación ejecutado, el presente capítulo es el más significativo debido al análisis sistemático desarrollado en función a la interpretación de datos generados en las “entrevistas” ejecutadas a abogados y profesionales vinculados al ámbito laboral notarial, quienes fueron seleccionados en función al conocimiento de la realidad problemática que da origen a la presente tesis.

### **a) Inventario de resultados, desde la interpretación de la guía de entrevistas.**

La ejecución del presente punto permitirá evaluar los “resultados” obtenidos luego de la sistematización de información derivados del empleo de la “guía de entrevistas”, sobre la cual se ejecutará la vinculación de los “objetivos” de la presente tesis, en particular para analizar la relación entre el “problema” y “la posición final del tesista”.

De este modo, el análisis del **objetivo específico primero**, permitirá evaluar la importancia que adquiere la “custodia” del contrato de compra venta, en el ámbito notarial, sobre la cual se garantiza a las partes contratantes una mayor y mejor seguridad jurídica respecto de la individualización e identificación del bien inmueble.

Desde un punto metodológico, a continuación se analizará una “premisa” y se detallará la posición de los entrevistados, sobre la cual se aprecia la “realidad problemática” evaluada en la tesis que “justifica” la ejecución de la investigación.

**i. Evaluación de las respuestas a la premisa 1:**

**Con relación a la tutela de los derechos del adquirente de una propiedad inmueble, según su experiencia ¿El procedimiento que permite la “digitalización” de los contratos de compraventa de bienes inmuebles puede incidir en el establecimiento de una mejor garantía para el sistema comercial inmobiliario, reduciendo las situaciones de fraude inmobiliario?**

Sobre esta referencia, el análisis de los datos expuestos por los entrevistados, es la siguiente:

Campos Peralta, ante la cuestión desarrolló la siguiente respuesta:

En el ámbito comercial inmobiliario, se viene registrando situaciones vinculadas a la comisión de delitos en función a la manipulación de documentos y procedimientos derivados del ámbito comercial y contractual de bienes inmueble, las cuales en forma genérica se

identifican como “fraude inmobiliario”, donde los ejecutores de estas acciones se aprovechan del desconocimiento comercial y jurídico de las personas que no cuentan con una asesoría técnica legal en la especialidad y por el contexto informal de nuestra sociedad.

Esto permite la generación de una referencia que presenta fisuras en la consolidación de la información registral de los bienes inmuebles que ingresan al sistema comercial y permite que un único “bien” pueda ser materia de transacciones comerciales en varias notarias, en las cuales se consignan fechas diferentes en los documentos de carácter privado que dan origen al trámite para la emisión de una escritura pública.

Ante esta referencia, el planteamiento de una “digitalización” de estos contratos de compra venta, desde la etapa preliminar desarrollada por las partes contratantes permitirá generar un sistema mucho más eficiente que garantizará la seguridad jurídica, porque la información sería mucho más accesible en el ámbito notarial, se reducirán los espacios de desprotección de los derechos de los ciudadanos y las partes contratantes podrán ejecutar procedimientos autónomos para verificar la información y la acreditación documentaria que consideren necesarios.

El resultado positivo de esta propuesta incidirá en una mejor protección de derechos, en todo sentido, a favor de las partes contratantes,



mejorará el servicio notarial porque identificará situaciones específicas en un breve plazo, dando una mejor garantía a la consolidación de un mercado inmobiliario mucho más eficiente, reduciendo los casos de mala fe y/o ejecución de delitos, sobre la cual el Estado podría mejorar su legitimidad, especialmente en la consolidación de una mejor prestación de servicios en el ámbito registral y notarial.

Caballero Torres, por su parte detalló:

La “digitalización” de documentos de carácter privado en el ámbito notarial como se plantea respecto de los “contratos de compraventa” de bienes inmuebles responde a la necesidad de brindar un mejor margen de protección al sistema de comercio inmobiliario, porque evita casos como el de la “doble venta” del mismo bien.

En este sentido, el uso de una tecnología accesible a todos los ciudadanos que esté resguardado en el ámbito notarial, puede prevenir situaciones dolosas o mal intencionadas de personas que al conocer la informalidad registral de bienes inmuebles pueden generar situaciones que provoquen daños a los propietarios o personas cuyos derechos reales y familiares registran una legitimidad que puede permitir la acreditación de un derecho, si se ejecuta el trámite registral correspondiente.

Por tanto, la implementación de un “sistema digital” de información consolidada en el ámbito notarial a la cual se pueda ingresar bajo determinados protocolos, amplificará los efectos positivos de la seguridad jurídica

Por su parte, Vera Luján detalló:

Conforme con la premisa planteada, la mejora en los servicios notariales y registrales que se derivan de una condición contractual en el ámbito inmobiliario permiten mejorar la seguridad jurídica, que es percibida como una consecuencia en la tutela del derecho a la propiedad. Cuando se realiza la transferencia de una propiedad, que ha sido formalizada a través de la concretización de una “escritura pública”, conforme los parámetros establecidos en la legislación nacional.

De este modo, el procedimiento de “digitalización” de los contratos de compraventa que las personas desarrollen en el ámbito notarial permitirá mejorar el nivel de seguridad jurídica sobre la cual se puede prevenir toda situación que pudiere afectar la buena fe, la debida diligencia y la legalidad en los actos comerciales, generando un panorama mucho más eficiente en el ámbito de la defensa de la propiedad y del comercio inmobiliario.

Martínez Aburto, en su oportunidad, detalló:

Comparto los objetivos de la propuesta debido a las implicancias directas en la mejora del sistema notarial y registral en el país, ampliándose los márgenes de seguridad jurídica en todas las actividades propias del mercado inmobiliario en el país.

De la lectura de los elementos preliminares y conforme a los elementos previamente expuestos por el entrevistador, teniendo como objetivo la ejecución de un proyecto de ley que permita la creación de un sistema virtual que esté interconectado entre todas las dependencias notariales en todo el país, estas podrán tener acceso a una información en la cual se identifiquen a las personas que pactan algún convenio sobre la transferencia de algún bien inmueble, se identificará correctamente dicho bien inmueble y se ampliará el ámbito de diligencia a una etapa preliminar a la concretización de una escritura pública, que formaliza un contrato de compra venta de bien inmueble.

En su oportunidad, Michán Vigo detalló:

El planteamiento que procura establecer un sistema notarial que consolide una información virtual que esté interconectado a nivel nacional tendrá un impacto directo en la mejora de la seguridad jurídica en el ámbito notarial, registral y jurídico.

De este modo, este sistema podrá tener todos los datos vinculados a las partes intervinientes, a lo estipulado en la escritura pública, la identificación con un alto nivel de precisión del bien inmueble, con lo cual se plantea una extensión de los métodos y procedimientos preliminares al sistema registral.

El entrevistado Cruz Kadech, por su parte detalló:

El uso de la tecnología en el ámbito de la mejora de los mecanismos de protección de datos generados en un ámbito registral, permitirá reducir los contextos de incertidumbre o situaciones anómalas que se registran en el ámbito del comercio inmobiliario, por tanto la propuesta de crear un sistema de digitalización virtual de contratos, establecidos a un nivel preliminar a una escritura pública, podrá incidir de modo positivo en la mejora del sistema notarial y registral en el país, por cuanto los datos contenidos informarán a las partes contratantes y al propio sistema administrativo-notarial y registral de los elementos más importantes de una eventual transacción comercial.

Con ello se van a reducir las situaciones anómalas por acción defectuosa de las partes o las situaciones próximas a la comisión de un fraude, porque el propio sistema permitirá establecer mecanismos de prevención y publicidad de los hechos que no guardan coherencia con la “verdad material” que inicialmente plantearon las partes contratantes.

Alfaro Ponce ante la pregunta formulada, detalló una coincidencia con los objetivos de la investigación, bajo los siguientes argumentos:

Al generarse una mejora del sistema notarial, especialmente porque es el más próximo al ciudadano, se permitirá la mejora de todo el sistema registral y comercial de bienes inmuebles en el país, lo cual ampliará los elementos positivos que viene generando actualmente el sistema notarial que ha optado en los últimos años por ampliar los niveles y márgenes de seguridad que ofrece a sus clientes, especilamente en el ámbito de la identificación de las personas a través de procedimientos de verificación biométrica.

Bajo esta perspectiva, la digitalización de contratos en el ámbito de las transacciones comerciales de bienes inmuebles se vincula al ámbito de sus competencias y facultades.

Consecuentemente, los derechos de los adquirientes en la eventualidad de que no se pueda continuar con el procedimiento notarial o registral quedarán protegidos al estar almacenados en un sistema virtual que será de accesibilidad inmediata a toda la red de notarias en el país. La incidencia de esta acción permitirá una mejor acción efectiva del Estado en la lucha contra la criminalidad en el tráfico de terrenos, en la ejecución de actos de estafa o en el aprovechamiento indebido de las condiciones

comerciales en el ámbito inmobiliario, por mencionar algunas consecuencias materiales.

Por su parte, Huerta Malpartida, detalló:

La propuesta de implementar un procedimiento digital en el ámbito notarial tiene coherencia y lograría el objetivo de la tesis, que incide en la mejora de los estándares de seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario.

En este punto, consideramos que la regulación contractual establecida por el Código Civil, como un acuerdo de voluntades en el ámbito privado, se formaliza cuando participa un tercero con una facultad especial conferida por la ley, que en el caso es el “notario”. De este modo se genera una mejor garantía para resguardar el contenido expuesto en la escritura, que podría ser expuesta a cualquier interesado.

De este modo, el sistema notarial permitiría detallar: a) la acreditación de una fecha cierta en la ejecución de un contrato, b) el seguimiento en cuanto a los datos de las partes contratantes y las condiciones económico-comerciales expuestas en el contrato, c) la eventual acción consecutiva para formalizar un documento privado y de este modo generar un título que acredite derechos, todo lo cual mejora el sistema

normativo, administrativo y registral en el ámbito del rubro evaluado en la presente tesis.

Por su parte Girón Bustios, enfatizó los defectos que existen en el ámbito registral y notarial respecto de las transacciones comerciales de bienes inmuebles:

En el país se puede identificar un sistema de impartición de justicia y un sistema administrativo sujeto a condiciones limitadas que permite la ejecución de actos delictivos y de actos provocados de forma incorrecta en función a la falta de formalización de procedimientos, porque el ciudadano no está obligado a ejecutarlos.

Este panorama se incrementa, cuando se complementan una mala gestión en el ámbito de la prestación de servicios de la SUNARP y se registra un sistema judicial-procesal que no ofrece las garantías de protección de derechos en un plazo razonable, especialmente porque el proceso judicial que se podría generar, para la anulación de actos jurídicos, tomaría un plazo de tiempo prolongado.

Consecuentemente, ante este panorama es correcto que se planteen sistemas de registro de datos que empleen la tecnología de almacenamiento de datos para ampliar los estándares de seguridad jurídica en el país. De este modo, la custodia a través de métodos de

registro virtual evitaría la circulación de documentación y actos fraudulentos que tengan como objetivo hacer valer una compraventa basada en información incorrecta, incompleta o falsa.

Finalmente, Gonzáles Concha detalló:

La prevención de situaciones donde se registra un fraude inmobiliario exige la implementación de un sistema de protección de derechos, sobre la cual se ampliaría el actual sistema de “alertas registrales”, que permite una acción inmediata por parte de quien considere estar afectado por una acción de alguna persona.

De este modo, el propio sistema notarial y registral permitiría que se reduzcan los casos donde se registra una duplicidad de minutas sobre un mismo bien o se ejecuten actos complementarios que permiten detallar la coexistencia de un “documento privado” en la cual se ejecutó una transferencia de propiedad inmueble y de una “escritura pública” que formalizó un proceso de inscripción registral de la misma “unidad inmobiliaria”.

Las consecuencias materiales de esta propuesta se podrían observar en el corto plazo y con ello se amplifica el marco normativo y regulatorio de protección de derechos vinculados al ámbito patrimonial y real de bienes de los ciudadanos.



ii. **Evaluación de las respuestas a la premisa 2:**

**Teniendo en cuenta el grave daño, en lo económico y personal, que produce un fraude inmobiliario, ¿Cuál es el impacto que genera la regulación de dos sistemas incompatibles entre sí, entre la garantía y seguridad jurídica que promueve la inscripción registral que genera la “buena fe registral” y la informalidad que genera la falta de obligatoriedad de inscribir una propiedad en el ámbito registral, basado en la tutela genérica del “derecho a la propiedad”?**

En este punto, consideramos importante constatar entre los entrevistados una posición que ha sido expuesta en el ámbito dogmático en la información bibliográfica compilada, para acreditar la condición negativa que genera la legislación por acción del legislador que ha logrado actualizar y mejorar el sistema de protección de la propiedad en el país, sin tomar en cuenta el efecto económico que se acredita y el contexto de criminalidad que se aprovecha de las relaciones comerciales informales y sin el debido cuidado por parte de personas que participan en una transacción de una unidad inmobiliaria.

Ante este panorama, los entrevistados iniciando con César Camops Peralta, han detallado:

El actual marco normativo civil-patrimonial que se aplica al ámbito del desarrollo de transacciones de unidades inmobiliarias permite la desprotección de los ciudadanos porque no se ha establecido con objetividad y condición vinculante la preferencia por la “fé pública registral” como sistema constitutivo de la propiedad.

La coexistencia de métodos de protección de la propiedad, permite identificar “grietas” que son aprovechadas por personas que actúan de forma dolosa y maliciosa, aprovechándose de la buena fe o impericia de los ciudadanos. Consecuentemente, ante este panorama, el legislador debería modificar el actual marco normativo y establecer un único método de solución de controversias al establecer la optimización del sistema registral, y si se puede ampliar este margen de acción preventivo a un contexto notarial, la propuesta que se nos ha expuesto con la “digitalización del contrato de compraventa” tendría efectos positivos para todo el sistema comercial y jurídico nacional.

En otro sentido, Shirley Caballero Torres enfatizó:

La debilidad del sistema registral provocado por la desactualización del sistema normativo ante el desarrollo de la tecnología, por mencionar un

elemento, no ha logrado atender la necesidad de la población y del propio mercado inmobiliario que se ha visto limitado en su desarrollo en los últimos años porque el sistema registral no ofrece las garantías que protegen en forma eficiente el derecho a la propiedad y la seguridad jurídica en el ámbito comercial.

Complementariamente, Eduardo Braulio Vera Luján detalló estos elementos que consideramos referenciales:

El sistema y ámbito comercial de bienes inmuebles es complejo y al tener un elevado impacto económico, social y familiar no debería estar limitado en cuanto a los efectos que produce un sistema registral porque la normatividad presenta limitaciones por una desactualización ante el desarrollo de tecnologías y métodos de protección de derechos.

Consecuentemente, el potencial daño que se puede identificar en el tráfico comercial limita la propia legitimidad del Estado para brindar un servicio eficiente en el ámbito registral y luego en el ámbito judicial, propiciando un panorama que es aprovechado por personas que actúan de forma ilegítima e ilegal.

Por su parte, Rosario Martínez Aburto, detalló:

La legislación nacional, actúa en función a lo detallado por el artículo N° 2016 del Código Civil de 1984, en cuanto al derecho preferente en la tutela del derecho a la propiedad, en complemento con lo dispuesto por el artículo N° 2022° de la norma antes mencionada, que enfatiza la condición superior del registro de propiedad inscrita en la SUNARP, dando fundamento y legalidad al sistema de “publicidad registral”.

Sin embargo, esto no excluye el hecho de que en la sociedad se ejecuten actos comerciales y jurídicos a un nivel privado sobre la cual los efectos de la “publicidad registral” son limitados que en esencia permite la ejecución de actos maliciosos, de actos temerarios como por ejemplo la actuación de un documento adulterado o falso, sobre la cual la inseguridad que se genera provoca una consecuencia que aún no ha sido identificada y atendida por el legislador nacional.

Víctor David Minchan Vigo, coincidió con nuestra posición, con las siguientes palabras:

“Comparto los objetivos y método expuesto en la investigación”, porque se deriva del análisis crítico de la legislación nacional, que mantiene dos métodos y procedimientos de tutela de la propiedad que resultan contradictorios y que inducen a un error en contra de las personas que no pueden tener una asesoría legal eficiente o diligente en el momento preliminar al proceso de las negociaciones comerciales y posterior

transferencia de la propiedad, provocando situaciones de fraude inmobiliario.

Anthony Cruz Kadesh, por su parte cuestionó el contexto normativo aplicable al objeto de estudio en la presente tesis:

Resulta perjudicial, el registro de métodos de evaluación regulados en el ámbito del Código Civil, en el ámbito de la tutela de la propiedad pese al contexto judicial que determina un panorama que no ha sido correctamente evaluado porque hasta la fecha es posible identificar una casuística jurisprudencial contradictoria, que enfatiza algunos elementos civiles, registrales y comerciales sujetos a una condición diferente al contexto contemporáneo que puede emplear métodos de registro y difusión de información a nivel virtual.

Los elementos previamente expuestos por los entrevistados son identificados por Víctor Alberto Alfaro Ponce como un elemento que no ha logrado convencer al legislador para generar una reformulación del marco normativo, conforme las siguientes expresiones:

“Estamos ante una discusión de nunca acabar entre defensores y detractores de cada una de las corrientes y posiciones teóricas y prácticas en el ámbito registral y comercial”.

Concluye indicando que esta disyuntiva perjudica a los usuarios del sistema registral, especialmente a los nuevos propietarios que muchas veces son desprotegidos por las fisuras propias del sistema normativo que se ha detenido en un momento totalmente diferente al contexto contemporáneo.

Una exposición que es complementada por Isaac Huerta Malpartida, con los siguientes argumentos:

Uno de los grandes errores jurídicos que tiene la legislación peruana, en el ámbito civil, contractual, registral y notarial es la doble lectura de dos sistemas de protección de la propiedad que provocan diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, en algunos casos de forma contradictoria, que ha permitido que algunas personas u organizaciones, lo utilicen para ocasionar un daño a un legítimo propietario, que no podrá acceder a una tutela judicial efectiva en un plazo prudente y a un bajo costo económico porque el análisis judicial de un “fraude inmobiliario” provoca consecuencias que no son debidamente expuestas en el expediente judicial.

Girón Bustios por su parte detalla que desde el ámbito notarial y registral, se ha registrado una escasa atención al problema que provoca la coexistencia de métodos de protección de la propiedad en el país, especialmente porque desde la promulgación del Código Civil de 1984 hasta la fecha no se ha

obsejado una modificación sustancial que genere de forma definitiva una seguridad jurídica. Al respecto detalló:

El desprestigio que genera un marco normativo disfuncional en las actividades que desarrolla la SUNARP en particular con respecto de la “fe pública registral”, no ha provocado una reacción acorde a las circunstancias por dicha institución o por parte del Ministerio de Justicia.

Finalmente Gonzáles Concha detalla que muy a pesar del “debate teórico y jurisprudencial”, que tiene varias décadas, en la evaluación del impacto negativo que genera la desprotección de derechos en los ciudadanos respecto de la tutela de la “propiedad inmueble”, por la coexistencia de sistemas normativos incompatibles, en el ámbito profesional personal ha identificado casos específicos donde los actos maliciosos han provocado un daño irreparable en personas que habiendo actuado de buena fe, no pueden validar o defender sus derechos de forma eficiente.

**iii. Evaluación de las respuestas a la premisa 3:**

**¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

El objetivo esencial de esta premisa está centrado en la acreditación o validación de nuestra posición, de este modo podemos verificar que de las respuestas expuestas por los entrevistados, se observa un consenso que proyecta una condición positiva de los alcances de nuestra investigación.

Al respecto, César Campos Peralta detalló:

Si se debe evaluar la propuesta de generar un procedimiento que promueva la “custodia” de documentos tiene como finalidad que se puede alejar o demostrar que otro tipos de documentos que carecen de legitimidad o eficacia, porque son írritos, o porque pueden ser redactados en forma posterior a un contrato preliminar, con la intención dolosa de perjudicar a los titulares del bien inmueble, podemos detallar que coincidimos con esta propuesta, porque tendría efectos positivos en la mejora de la “seguridad jurídica” y por ende esta condición se amplificaría en todo el sistema contractual inmobiliario.

Shirley Caballero Torres, al respecto detalló:

La custodia notarial de un contrato que se digitaliza a través de un sistema virtual sería un complemento más derivado de la implementación de la tecnología en los negocios jurídicos, que provocaría una interconectividad a nivel notarial de información de datos personales, de datos vinculados a las características del inmueble y



condiciones contractuales previamente establecidos, con lo cual se permitiría que dichos contratos de compraventa estén al servicio de la mejora del sistema notarial a nivel nacional.

Eduardo Braulio Vera Luján por su parte detalló:

Si, incidiría significativamente, porque provocaría la finalización del problema de la doble venta doble de bienes inmuebles, limitaría la ejecución de actos maliciosos por parte de los “vendedores” que podrían ejecutar actos paralelos ante “adquirientes” diferentes con los cuales desarrolla en un caso un “contrato de naturaleza privada” y ante la otra persona un procedimiento formal iniciado en una notaria y que puede ser registrado en la SUNARP.

Rosario Martínez aburto en este punto, enfatizó en el potencial resguardo del sistema comercial inmobiliario a través de un sistema virtual o digital interconectado a nivel de las notarias en el país, que podría provocar una condición de seguridad jurídica extendida al procedimiento usual. Posición compartida por Víctor David Minchán Vigo que enfatizó la importancia del uso de herramientas tecnológicas al servicio de la seguridad jurídica en el ámbito comercial inmobiliario, porque de este modo se reduce el impacto negativo de actos derivados de fraudes.

Complementariamente Anthony Cruz Kadesh detalló que esta propuesta no afecta el ámbito competencial de las notarias, por cuanto extiende una obligación jurídica y profesional de brindar una mejor garantía a los usuarios que optan por ejecutar transferencias de propiedad inmueble en el país.

Situación que ha sido extendida por Víctor Alberto Alfaro Ponce que detalló que actualmente las notarias ya ejecutan actos de verificación de información, como por ejemplo lo evidenciado en el ámbito del registro de datos personales y acreditación física de una “persona”, en forma objetiva y precisa, por ejemplo a través del uso de instrumentos biométricos. En este punto, el entrevistado consideró importante ampliar estos procedimientos de verificación de datos con la verificación de datos de un inmueble. Una posición compartida por Issacc Huerta Malpartida, en particular respecto del uso de tecnología en el almacenaminto de información para el uso de las notarias en el país.

Girón Bustios por su parte detalló la importancia de la publicidad de información de carácter registral y real sobre un determinado bien inmueble que es expuesto en el ámbito del comercio inmobiliario y con el uso de un sistema virtual, es posible reducir la posibilidad de fraudes porque las notarías tendrían un mejor método de evaluación de los datos proporcionados por las partes que plantean generar un contrato de compra venta de un bien.

Finalmente, Gonzáles Concha detalló que pese a las acciones preliminares por parte de los notarios, en la sociedad nacional se siguen registrado

situaciones en las cuales se acreditan fraudes inmobiliarios, provenientes del análisis de “situaciones de doble venta”, que pueden provocar en un caso la acreditación de una transferencia de propiedad a nivel privado y en otro lado, paralelo, el registro de un bien inmueble porque este “comprador” generó un procedimiento notarial y registral para consolidar su derecho ante terceros.

En este punto, la acción del primer ciudadano, en función a condiciones económicas o por falta de conocimiento de un mejor método de protección de sus derechos, puede provocar una condición que requiera de la ejecución de un proceso judicial que no necesariamente tendrá un efecto inmediato.

Ampliando el ámbito de evaluación de los “resultados” de la presente investigación, respecto al **objetivo específico segundo**, se buscó precisar la mejor manera de proteger un contrato de compraventa a través de su digitalización que incluye una firma legalizada por parte de los usuarios que luego no es regularizada en el ámbito registral de la SUNARP.

En este sentido, se planteó la siguiente interrogante:

**¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada que no es regularizada ante los registros públicos limitaría la presentación de documentación irrita en torno al contrato en un segundo momento?**

Los elementos más significativos expuestos por los entrevistados permiten generar una condición positiva a los alcances de la presente investigación, por cuanto:

Campos Peralta detalló que la “verificación” de fechas en el desarrollo de procedimientos de registro y “custodia virtual” de un contrato privado de compra venta de bien inmueble, permitirá establecer un método de solución de controversias inclusive a un nivel preliminar porque un segundo adquirente podrá verificar que la información contenida en el ámbito registral puede representar un potencial peligro para sus intereses.

En este punto, el entrevistado consideró que se amplía el margen de protección que genera el sistema registral a un ámbito notarial, donde los documentos registrados, digitalizados y expuestos en casos especiales, provocarían un mecanismo que previene la ejecución de actos delictivos y provenientes de una indebida diligencia, especialmente cuando se relativiza el ámbito registral por acción propia de los contratantes.

Finalizó el entrevistando detallando una referencia significativa: el ámbito erga omnes que se desprende del ámbito registral no es percibido por los ciudadanos que pueden optar por ejecutar actos de naturaleza privada y por tanto, extender un alcance relativo que mejore la seguridad jurídica es un aporte significativo de la presente tesis.

Caballero Torres en un contexto complementario, detalló en la importancia del uso de tecnología en las actividades notariales, que permiten detallar la importancia que genera el uso de herramientas de acceso virtual al sistema comercial inmobiliario, sobre la cual los costos en las transacciones se reducen y se mejora el ámbito de tutela de derechos de las partes que intervienen.

En este punto, Martínez Aburto detalló el impacto de la presente propuesta con respecto del contenido del Decreto Legislativo N° 1049, que permitiría el uso de herramientas tecnológicas a nivel de uso de software en el ámbito notarial, sobre la cual todo el sistema comercial presentaría un mejor método de prevención de situaciones que atentan contra el tráfico comercial inmobiliario.

De este modo, Vera Luján y Minchán Vigo expusieron su posición favorable a la propuesta de la presente investigación porque tiene un efecto objetivo y directo en el ámbito de la tutela de la seguridad jurídica en el tráfico comercial de bienes inmuebles en el país. A lo que complementó Cruz Kadesh el hecho de que esta propuesta limitaría la ejecución de actos ilícitos en el ámbito notarial.

**iv. Evaluación de las respuestas de los entrevistados a la premisa**

**4:**

**La creación de un archivo digital que registre los contratos de compraventa que se presentan ante una notaría, señalándose fecha, hora, lugar, identidad de las partes intervinientes, numero de ingreso o de registro documentario bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada ¿Mejoraría el sistema notarial peruano?**

En este punto, consideramos importante identificar el modo en el cual se percibiría la propuesta en el ámbito de los servicios ordinarios de un notario en el país, tomando en cuenta que la mayor parte de estos datos usualmente se ejecutan fuera de sus instalaciones pero que al quedar registrados en un sistema digitalizado podrían ser visualizados y expuestos en el sistema de acceso de notarios y por ende, se podría generar un método efectivo de control de datos, información y documentación en las acciones comerciales de los ciudadanos, respecto de las acciones de compra venta de bienes inmuebles.

En este punto, los principales elementos que se derivan de las entrevistas, son las siguientes:

Para Campos Peralta, se evidencia una propuesta que incide en la mejora del sistema comercial y por ende mejora el comercio de bienes inmuebles en el

país. Caballero Torres detalló que esta propuesta no perjudica el norma desarrollo de las actividades notariales por cuanto son los usuarios quienes pueden proceder a registrar un contrato privado en aras de resguardar sus derechos mientras ejecutan actos complementarios para proceder a formalizar o consolidar sus derechos, especialmente cuando el bien inmueble materia de evaluación o transacción representa un elemento significativo a la vida personal y familiar en la sociedad.

Al respecto, Braulio Vera Luján detalló en la importancia de reducir el contexto que se registra en el ámbito judicial donde la impredecibilidad de resultados en la evaluación de un derecho de propiedad puede ser expuesto por personas que no actuaron de forma diligente o no pudieron ejecutar actos de mejor defensa legal ante un fraude inmobiliario.

Consecuentemente, esta propuesta puede permitir que los notarios puedan conocer sobre los datos que el sistema ha registrado que pueden corresponder a una duplicidad de actos de inscripción preliminar para la generación de una escritura pública, y por ello los notarios podrían prevenir una eventual situación de fraude inmobiliario, que en una proyección social podría reducir la carga procesal de estos casos en el ámbito judicial.

Conforme a las entrevistas, todos los consultados concordaron en la importancia de la propuesta y resaltaron los efectos positivos que generaría su implementación en el ámbito notarial nacional.

Sobre el **objetivo específico tercero**, se planteó analizar el efecto que provocaría el sistema notarial interconectado de custodia notarial de documentos de naturaleza privada ante hechos propios de fraude inmobiliario.

v. **Evaluación de las respuestas a la premisa 5:**

**¿La propuesta para establecer un sistema notarial virtual e interconectado que permita la custodia de contratos de compraventa de bienes registrados a un nivel digital, podrá generar la disminución de actos como el fraude inmobiliario?**

El objetivo determinado en la formulación de esta interrogante permitirá relacionar dos variables en la ejecución del presente estudio al identificar una consecuencia derivada de la regulación de un sistema notarial virtual e interconectado que permita el registro de documentos de carácter privado que tiendan a generar una futura transacción comercial.

Al respecto, Campor Peralmente detalló que está de acuerdo con la propuesta porque:

Se refuerza la seguridad jurídica que necesitan las instituciones que interviene en el sistema registral y notarial. Se cumple con las dos



vertientes que desarrolla la doctrina en cuanto a los alcances de la “seguridad jurídica”:

- i. Respecto de la seguridad estática, esto es para que el derecho del propietario no se modifique, ni se ejecute una acción que alterarse su contenido, sin que este haya expresado su consentimiento.
- ii. La seguridad dinámica, aquella que precisa que todo derecho adquirido por una personas, no puede, no debe ser objeto de algún perjuicio por un hecho que no conoció ni pudo conocer.

Al respecto, Caballero Torres detalló la viabilidad de crear un sistema digital o virtual de sistematización de datos contractuales porque en la actualidad, estos procedimientos de almacenamiento y visualización de datos es empleado en las acciones que ejecutan entidades como la SUNARP a través del registro de la “ficha registral virtual”, el Poder Judicial a través del “expediente electrónico” y el Ministerio Público a través de las “carpetas fiscales virtuales”.

Sobre este punto en particular, Braulio Vera Luján detallo que una eventual regulación de la “cuestodia virtual” de un documento privado puede generar un procedimiento eficaz y diligente de verificación de datos e informacion

mejorando el contenido normativo, que no detalla una condición negativa o limitativa para así mejorar todo el sistema comercial inmobiliario en el país.

Sin embargo, la implementación de esta propuesta permite apreciar las posiciones de los entrevistados, especialmente cuando se analiza el marco normativo complementario. En este sentido, Martínez Aburto detalla la necesidad de que se incorporen los procedimientos de reforma a la ley notarial en el país, para que así todo el sistema de protección de la propiedad inmueble registre una condición coherente y sistematizada.

Consecuentemente, la “custodia virtual” de un contrato de compra venta que luego puede convertirse en una *escritura pública*, ampliará los márgenes de protección del sistema comercial de bienes inmuebles porque se empleará un método o herramienta tecnológica en el ámbito digital, que permitirá su almacenamiento y posterior empleabilidad cuando sea requerida.

## CAPITULO VI. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La ciencia y la tecnología son elementos referenciales en el desarrollo de la humanidad y su registro es evidente en todos los ámbitos en los cuales se ejecutan actividades humanas, al nivel de que su incidencia en el ámbito jurídico es superlativo.

El modo en el cual han impactado en los últimos años, en diferentes ámbitos y especialidades es sustancial y ello ha provocado la adaptabilidad de las normas jurídicas y procedimientos de evaluación, interpretación y aplicación generando sistemas, métodos y referencias que han optimizado el uso de recursos económicos, tiempos de ejecución y sobre todo han permitido mejorar el contexto del principio y garantía de la seguridad jurídica.

En el ámbito del desarrollo de la presente investigación, el nivel de incidencia de la ciencia y la tecnología se puede observar en el ámbito:

- a) Del derecho civil, especialmente en el desarrollo de relaciones contractuales que han superado el contexto jurisdiccional local, toda vez que el uso del internet ha permitido el desarrollo del “comercio electrónico”.
- b) Del derecho comercial, en función a la posibilidad de vincular a personas naturales y/o personas jurídicas en un contexto comercial a

nivel mundial, promovido sobre todo por el desarrollo de la informática en forma general.

- c) El derecho registral, en función sobre todo a la sistematización de información que ha permitido reducir los tiempos en los cuales se hacían los procedimientos de inscripción y registro de un bien (inmueble o mueble) en la SUNARP.
  
- d) El derecho notarial en vinculación con el derecho de personas y el derecho de familia, por cuanto el acceso a una base de datos que sistematiza este tipo de información ha sido empleado con relativo éxito por parte del sistema notarial peruano al tener una provisión de servicios de parte de la RENIEC que registra estos datos en una base cuyo acceso se ejecuta a través de procedimientos digitales.
  
- e) El derecho penal, en particular cuando se evalúa el impacto negativo de delitos que emplean el uso de la tecnología y de software que “deshabilitan” los códigos de seguridad de algunas entidades e instituciones con el propósito de afectar la seguridad jurídica en la comisión de un delito, que son considerados “ciber delitos”.

Consecuentemente, el desarrollo de la ciencia y la tecnología, en particular la vinculada al ámbito del internet ha generado un nuevo panorama de estudio, muy diferente al descrito y regulado por el legislador del Código Civil, porque

las condiciones establecidas en la sociedad peruana en 1984 son diferentes a las registradas en la actualidad.

Ante este panorama, el objetivo de la investigación se ha centrado en el análisis del impacto de un procedimiento que procura digitalizar, almacenar y socializar los “contratos de compra venta” de bienes inmuebles que se registren de forma privada en el ámbito notarial, para así incrementar los niveles de seguridad jurídica en nuestra sociedad, limitando en forma objetiva y proporcional una reducción de casos de “fraude inmobiliario”.

Consecuentemente, en el desarrollo del “objetivo general” de la tesis se procura analizar y evaluar la proporcionalidad e incidencia a favor de una mejor seguridad jurídica, de ser aceptada la propuesta de digitalizar los contratos privados de compra venta que pudieran ser desarrolladas por los ciudadanos ante una notaria.

En este sentido, estos elementos permiten detallar el “contexto problemático” sobre la cual se basó la presente investigación y que ha permitido el desarrollo de la “metodología Design Thinking”, que permite el sustento de un sistema digital e informático, a nivel notarial, de los contratos privados y de las escrituras públicas que se pudieran desarrollar en el ámbito del rubro económico del comercio de bienes inmuebles en el país.

Afirmación que se realizó, en base a la observación del investigador de la

realidad nacional, proponiendo, la aplicación de la Metodología *Desing Thinking* en el Diseño del Sistema Virtual e Interconectado de contratos privados y de escrituras públicas derivados de la ejecución de una compraventa de bienes inmueble en una notaria, como garantía de seguridad jurídica.

De este modo, se partió por acreditar la complementación de tres elementos referenciales:

- a) Una protección efectiva, eficiente y preventiva a nivel privado, cuando se registran de forma digital los contratos celebrados a nivel privado por parte de los ciudadanos que son ingresados al sistema virtual de una notaria, sobre la cual se consignan todos los datos referenciales para viabilizar su ejecución y posterior inscripción registral, resguardándose una condición que probablemente no finalice con este propósito porque la legislación nacional no obliga al “adquiriente” a inscribir en los Registros Públicos, una propiedad que adquiere.
  
- b) Una mejora de la legitimidad del Estado, especialmente en un contexto privado y dinámico en lo económico y en lo social, por cuanto el tráfico comercial de bienes inmuebles representa un ámbito especial y cuyo impacto es superlativo en nuestra sociedad.

De este modo, el Estado puede regular normativamente un ámbito preliminar a la consolidación de un contrato de compra venta de un bien, al extenderse un ámbito de regulación a un contexto preliminar o privado, donde las partes involucradas pueden provisionalmente evaluar sus intereses y consecuencias de una transferencia de un bien inmueble.

- c) El uso de tecnología en el ámbito de las relaciones privadas que generen consecuencias en el ámbito jurídico, económico, social e inmobiliario en el país, podría mejorar todo el ámbito normativo aplicable al comercio de bienes inmuebles en el país.

Para el cumplimiento del primero objetivo se evaluó la relación de la “custodia notarial” de un contrato de compra venta generado por dos personas, a través de un procedimiento virtual o electrónico, en una etapa preliminar a la ejecución de una escritura pública con respecto de la seguridad jurídica que permite identificar a las partes contratantes y el bien materia de transferencia.

ayuda a generar certeza jurídica respecto de la individualización e identificación del bien inmueble, se planteó el supuesto: La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incide significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble. Afirmación que lo sustentamos por lo siguiente:

De este modo, se coincidió con la tesis de López (2019), respecto de la realidad colombiana donde se hizo la misma propuesta, resaltando que este nuevo sistema de registro y tutela de contratos de compraventa de bienes inmuebles, establece un mejor marco normativo y regulatorio a favor de los derechos del propietario, de las personas que intervienen en dicho contrato, mejorando las condiciones sociales en las cuales se desarrollan estos actos de comercio, ampliando los márgenes de beneficio a la sociedad en términos económicos, bajo un sistema que resguarda los derechos fundamentales de las personas, en particular respecto del derecho de propiedad, asimismo, contribuye al trabajo coordinado del sistema registral con el sistema notarial, cuando considere necesario la visualización del documento.

Una propuesta que inclusive ha sido vinculada al análisis de las consecuencias de la pandemia del Covid-19, especialmente en la región latinoamericana porque el empleo de tecnología ha permitido la continuidad de las relaciones sociales, económicas y jurídicas de las personas, pero a través de procedimientos digitales. En consecuencia, la misma actividad del Estado y de todos los ciudadanos se ha desarrollado bajo un formato digital que ha generado una mejora cualitativa de las condiciones en las cuales los ciudadanos ejecutaban sus actividades.

Una realidad regional que se ha visto condicionada a mejorar sus sistemas de atención al público usuario bajo un formato novedoso y que ha obligado a considerar al propio Estado a la mejora de sus propios procedimientos de



comunicación, registro, fiscalización y seguimiento de actos jurídicos generados en la comunidad, de forma equivalente a los desarrollados por otros países que llevan una delantera significativa en el desarrollo de tecnología en actividades cotidianas de los ciudadanos, como ha ocurrido por ejemplo en China, Europa, los Estados Unidos de América conforme detalla Zelada (2020).

En el ámbito de las referencias en las cuales se ha basado la ejecución de la presente tesis, es importante detallar que las notarias ya habían ingresado a una etapa de uso masivo de la tecnología, especialmente porque los costos eran accesibles y por el impacto que generaba en la seguridad jurídica a favor de los ciudadanos usuarios. Una condición positiva que fue significativa en el ámbito de la etapa de la emergencia sanitaria en el país, como detalló De Vetorri (2020), especialmente entre los años 2020 y 2022.

Por ello, la propuesta de digitalizar una información contenida en un documento de carácter privado no resulta contrario al actual sistema notarial, por cuanto esta referencia ya se encuentra en proceso de implementación, desarrollo y ampliación en otros países de la región, en función a sus ventajas que mejoran la seguridad jurídica, en forma general (Lledó, 2019).

En el caso particular notarial, nótese la importancia de las siguientes referencias:

- a) El uso de sistemas de identificación virtual en tiempo real, en función al acceso a la base de datos de la RENIEC.
- b) La viabilidad de ejecutar testamentos por escritura pública, conforme lo dispuesto por la Ley N° 31338, que facilita el otorgamiento de dicho instrumento al modificar el artículo N° 38 del Decreto Legislativo N° 1049, que regula la actividad del notariado en el país, respecto de la forma en la cual se llevan los registros.
- c) El desarrollo de sistemas virtuales de almacenamiento de información en las diferentes entidades públicas y privadas en el país.

Condiciones que permiten detallar el progresivo uso de la tecnología en el ámbito de las actividades de naturaleza jurídica y económica que se desarrolla en el país y que permite detallar a continuar un procedimiento de “digitalización” de documentos físicos, generados a un nivel privado pero almacenados en una dependencia notarial:

**Imagen 3. Digitalización de información contenida en documentos.**



Fuente: Proceso de digitalización de documentos físicos  
DOQSOFT

Dado que el empleo de la tecnología es viable en todo ámbito que genera un procedimiento, especialmente porque es posible registrar un “ingreso documentario”, establecer en forma objetiva una “fecha”, identificar de forma objetiva a las personas que intervienen en el procedimiento, como la identificación de los elementos centrales en el documento que se plantea almacenar, esta propuesta que ha sido desarrollada en el ámbito colombiano por López (2019), puede tener un impacto significativo en el país, especialmente porque no genera una condición negativa a la actividad de los notarios y mas bien provoca una condición de mejora del sistema registral, porque se enfatiza la búsqueda de una seguridad jurídica.

De este modo se previene toda situación inducida por personas que ejecutan actos fraudulentos y delictivos (Salinas, 2019), especialmente porque conocen las fisuras y grietas que registra el sistema notarial y registral nacional, debido a la elevada informalidad de la propiedad inmueble en el país, debido a que no se actualizaron los datos del bien en el ámbito registral, porque no se culminó con una inscripción registral porque no se cuenta con la acreditación o documentación suficiente para tal efecto o porque las mismas personas optan por no generar estos procedimientos que pudieran prevenir cualquier situación indebida o ilícita, porque asumen que de esta manera pueden reducir su carga

económica ante el Estado, en una eventual situación de pago de impuestos, por ejemplo en la evaluación del impuesto predial ante el ámbito municipal.

Es por ello que el Estado tiene que ejecutar los procedimientos de reforma de la legislación nacional en el Congreso de la República, para así tener un mejor marco normativo y mecanismo de control social preventivo ante la criminalidad que afecta al sector inmobiliario en el país.

Referencia que ha sido expuesta por Ruiz (2020), en su tesis al proponer un sistema interconectado de información en el ámbito notarial, a través de la creación de un “sistema de información virtual”, el cual tendría un impacto positivo en la prevención de situaciones como la “doble venta” de un mismo bien (a sujetos diferentes, en momentos o circunstancias paralelas) o de estafas que se aprovechan de la falta de títulos de una propiedad que es comercializada bajo unas condiciones ajenas a la “verdad real”.

Ante el panorama descrito, en la investigación se plantea la formulación de una *lege ferenda*, sustentado en los siguientes puntos:

- a) La acreditación de un contexto socio, cultural, económico y jurídico significativo y de gran alcance en el ámbito de las relaciones de los ciudadanos, como es el comercio de bienes inmuebles.
  
- b) La necesidad de generar métodos y procedimientos que incluyan

etapas generadas en el ámbito privado, cuando se establezca la potencial comercialización de un bien inmueble.

- c) La actualización y mejora de los procedimientos notariales con el uso de tecnología que puede ser sistematizada y accesible a todos los servidores de las notarias en todo el país.
  
- d) La necesidad de brindar un remedio eficaz al problema socio económico y jurídico evaluado, tomando en cuenta que poco se ha procurado mejorar el marco normativo nacional en el ámbito registral, en particular con la determinación de un único sistema obligatorio de ejecución de actos de inscripción registral.

Para poder validar estas propuestas y tener una base referencial, se ha ejecutado un método de ejecución de entrevistas a abogados y profesionales que trabajan en el ámbito notarial, que tienen experiencia en el ámbito registral

Los entrevistados han destacado la relevancia e importancia que tiene una “propiedad” en el ámbito jurídico, económico y social en el país que además obliga y establece como política de Estado, la necesidad de proteger un derecho cuyo contenido material es considerado un “derecho natural”, un “derecho humano”, un “derecho convencional” y un “derecho fundamental” que sólo puede ser limitado por razones especiales y sujeto a un

procedimiento establecido por ley, como sucede en el caso de las expropiaciones por causas justificadas, que al no ser vinculante con la propuesta base expuesta, nos permite concluir que la “propiedad” y las condiciones que se derivan de su protección registra un contenido excepcional y vinculante para el Estado, para la sociedad nacional y para las personas que optan por ejecutar un procedimiento de transferencia o compra venta.

El impacto del “caso Orellana” en el ámbito registral y notarial peruano ha sido uno de los elementos más significativos que han inducido al tesista a evaluar el marco teórico aplicable y donde se ha identificado la desactualización de la legislación nacional (Aldana, 2017), que permite la ejecución de actos delictivos en contra de los derechos de las personas que no registran una diligencia y asesoría jurídica eficaz y oportuna, cuando disponen de un bien inmueble, porque asumen que la contra parte también actuará de “buena fe”.

A pesar del tratamiento jurídico al principio de fe pública registral, en la legislación, no se observa el cumplimiento de lo manifestado por Blanco (2015), que éste principio es una manifestación de la presunción de exactitud y legitimación (pág. 21) y como señala León (2022), en el caso peruano, la fe pública registral se encuentra dentro de uno de los significados de la buena fe, esto es, como el convencimiento de que con el propio comportamiento no se perjudicará a otro; partiendo de la veracidad de información indicada en el artículo N° 2014 del Código Civil peruano (pág.26).

El debate sobre la “buena fe registral” en el ámbito dogmático nacional y comparado, como la evaluación de su contenido en el ámbito administrativo y judicial es amplio, conforme se ha expuesto en el marco teórico desarrollado.

Téngase en cuenta, que las contradicciones normativas que se desprenden de la interpretación de estos elementos y teorías en el ámbito de un derecho real que se puede registrar ante la SUNARP, han permitido el estudio y análisis de la siguiente jurisprudencia:

**Tabla 2: Análisis de jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia a nivel de Plenos Casatorios donde se acrediten contextos registrales y notariales disfuncionales:**

Referencia	Elementos normativos evaluados	Relación con el objeto de estudio de la tesis
Il Pleno Casatorio Civil, Corte Suprema de la Justicia de la República.  Casación N° 2229-2008, Lambayeque (Poder Judicial, 2008).	Prescripción adquisitiva de dominio.	Se analizó un caso en la cual la propiedad no contaba con elementos registrados.

---

IV Pleno Casatorio Desalojo a “ocupante El “ocupante” de un  
Civil, Corte Suprema de precario”. predio pese a la  
Justicia de la potencial condición de  
República. que se le reconozca un

Casación N° 2195-  
2011, Ucayali (Poder  
Judicial, 2012).

derecho de propiedad  
no actuó diligentemente  
en la defensa de sus  
propios intereses en  
una etapa previa al  
proceso judicial.

VI Pleno Casatorio Ejecución de hipoteca. El principio de  
Civil, Corte Suprema de publicidad registral.  
Justicia de la  
República.

Casación N° 2402-  
2012, Lambayeque  
(Poder Judicial, 2013).

VII Pleno Casatorio Propiedad no inscrita y El principio de  
Civil, Corte Suprema de embargo inscrito. publicidad registral.  
Justicia de la



República.

Casación N° 3671-  
2014, Lima (Poder  
Judicial, 2015).

VIII Pleno Casatorio Disposición de bienes Inscripción registral y  
Civil, Corte Suprema de sociales por un solo actualización de  
Justicia de la cónyuge. información personal  
República. con incidencia en el  
ámbito registral.

Casación N° 3006-  
2015, Junín (Poder  
Judicial, 2020)

IX Pleno Casatorio Otorgamiento de Procedimiento de  
Civil, Corte Suprema de escritura pública. inscripción registral.  
Justicia de la  
República.

Casación N° 4442-  
2015, Moquegua  
(Poder Judicial, 2016).

---

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República.

**Tabla 3: Análisis de jurisprudencia del Tribunal Constitucional donde se acrediten contextos registrales y notariales disfuncionales:**

<b>Referencia</b>	<b>Elementos normativos evaluados</b>	<b>Relación con el objeto de estudio de la tesis</b>
STC N° 00649-2002-AA/TC, Caso CALCOSTA S.A.	Afectación al derecho a la propiedad por duplicidad de inscripciones por sobreposición de terrenos.	Seguridad jurídica
STC N° 0018-2015, Caso del “Tercero de buena fe” (TC, 2020)	Tercero de buena fe pública registral.	Buena fe registral
STC N° 04206-2018-PHD/TC, caso Nancy Ayala Mamani y otros	Publicidad y acceso a información detallada en la SUNARP a costo de mercado.	Publicidad registral

STC N° 0065-2020- Fraude procesal, tipo Seguridad Jurídica  
PHC/TC, Caso Esteban penal evaluado:  
Fernando Zeballos “falsedad ideológica”.  
Hurtado (TC, 2020)

---

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

Respecto al **segundo objetivo planteado**, se buscó mejorar la protección del contrato de compraventa, generado a nivel privado, digitalizándolo con el registro de una firma legalizada no regularizada en la SUNARP, para evaluar si esta propuesta evita la presentación posterior de documentación irrita en torno al bien materia de evaluación comercial y de este modo analizar si nuestra propuesta tiene el resultado planteado, que de conformidad al trabajo de campo ejecutado, se ha podido confirmar, conforme el capítulo precedente.

Toranzos (2014), que en su tesis analizó la problemática del fraude inmobiliario en España, donde expone y resalta de un método sencillo que incidió en la capacitación al propietario para que este pueda proteger su propiedad de forma directa, en complemento con el desarrollo de un sistema jurídico a nivel estatal que ha permitido una mejora cualitativa del sistema notarial y registral en el ámbito inmobiliario, que puede emplear el uso de

tecnología, conforme los requerimientos de la sociedad contemporánea (Valverde, 2018)

Si bien la realidad española es diferente a la nacional, el elemento más significativo está expuesto en la propia acción del Estado en la poca actualización del sistema normativo registral y notarial a efectos de mejorar la seguridad jurídica en el tráfico comercial inmobiliario (Valverde, 2018), y como esta situación provoca el incremento de costos, muchos ciudadanos optan por no ejecutar una acción diligente cuando ejecutan transacciones sobre bienes inmuebles porque pueden verse inducidos a actuar fuera del marco tuitivo de los Registros Públicos muy a pesar de que se exponen a una situación que podría provocar una condición negativa ante un fraude provocado una persona que actúa de forma maliciosa (Sevillano, 2018).

Los entrevistados, conforme se detalla en el capítulo precedente, concuerdan por unanimidad con la posición expuesta en la presente investigación que se centra en la necesidad de proteger el contrato de compraventa, establecido por las partes de forma privada y en una condición preliminar a su formalización en una escritura pública y posterior registro en la SUNARP.

Consecuentemente, la creación de una base de datos o archivo digital que pueda almacenar cada contrato de compraventa, que se ejecute ante la presencia de un notario, se ejecute en una notaría o se haya ejecutado a un nivel privado, pueda ser “custodiado” e ingresado a un sistema de

visualización digital abierto para el el sistema notarial, señalándose los elementos más significativos, como son la “fecha”, la “hora”, el “lugar donde se ejecuta el registro virtual”, el “lugar del bien inmueble” o su localización, los datos personales y las demás referencias significativas para las partes contratantes.

Postura que va acorde a la apreciación de lo establecido en la Ley N° 30313, conforme señalaba Vivar (2018), porque se registra una serie de defectos en el sistema notarial y registral pero también registra una gran virtud porque está vinculado a lo establecido en el artículo N° 2014 del Código Civil, esto es, que siempre se debe enfatizar el estudio de títulos antes de una compra venta que si bien no es considerado como un elemento “obligatorio”, se complementa con la actual jurisprudencia que detalla Huerta (2021), respecto de que las inscripciones no serían suficientes, pues, se optaría por otros mecanismos que proporcionan una mejor seguridad jurídica al trafico inmobiliario.

De este modo, nuestra propuesta plantea una extensión del mecanismo de tutela de derechos brindando una mayor seguridad en los actos ejecutados en una transferencia inmobiliaria, porque permite una posterior protoclización y regularización y puede servir a la implementación de la digitalización de los títulos en la SUNARP - los Registros Públicos -, con el empleo de una tecnología apropiada, que en la actualidad es accesible al Estado y a las notarias.

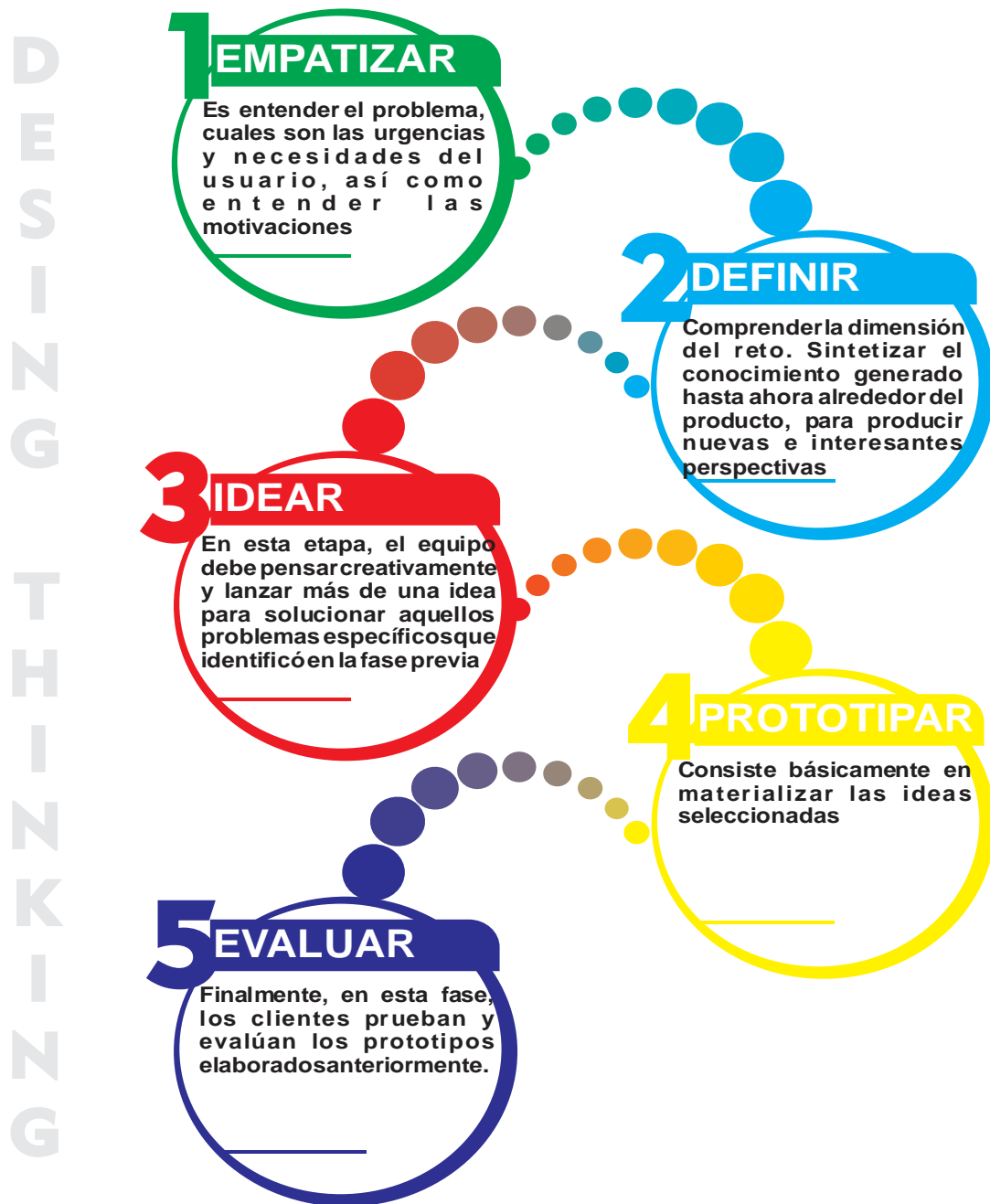
El **tercer objetivo planteado**, se centró en el análisis y evaluación de los efectos de la creación de un sistema notarial interconectado de custodia “virtual” en el ámbito notarial, para así correlacionar la disminución de actos de fraude inmobiliario.

La propuesta ha sido acreditada y es factible a través de la Implementación de la aplicación de la Metodología *Desing Thinking* en el Diseño de un Sistema de digitalización de contratos de compraventa en el sistema notarial, que han sido propuestos a un nivel preliminar o no han generado una escritura pública.

De este modo, se ha aplicado en forma extensiva el empleo del método del Design Thinking que es usual en el ámbito empresarial y comercial a un nivel de seguridad jurídica en el ámbito público, que podría mejorar la capacidad de servicio prestado por las notarías y que incide positivamente en los actos del Estado en la protección de los derechos derivados de la propiedad

Para desarrollar el proceso derivado del empleo del Design Thinking, elaboramos la siguiente representación:

Imagen 4. Empleo del Desing Thinking.



Fuente: Elaboración propia

Sobre esta referencia, es posible detallar en la siguiente tabla, una propuesta de innovación:

**Tabla 4. Desarrollo de la idea central en la investigación.**

Idea Central	Criterios de evaluación	
	Patrón de evaluación	Indicador

<p><b>Empleo del Desing Thinking en la creación de un "Sistema Virtual" que permita la digitalización de documentos o contratos de compraventa que podrían quedar almacenados y "custodiados" en una notaria</b></p>	Deseabilidad	Se busca una protección eficaz de los contratos, minutas y documentos de carácter privado que estén relacionados con la eventual transferencia de un bien inmueble.
	Factibilidad	El actual sistema notarial y registral permite y garantiza la ejecución de un sistema digital que permita el almacenamiento y visualización de documentos elaborados por los ciudadanos de forma preliminar a un acto registral o notarial.
	Viabilidad económica	El acceso a tecnología y empleo de instrumentos de almacenamiento de datos es a un bajo costo y no resulta incidental en las actividades

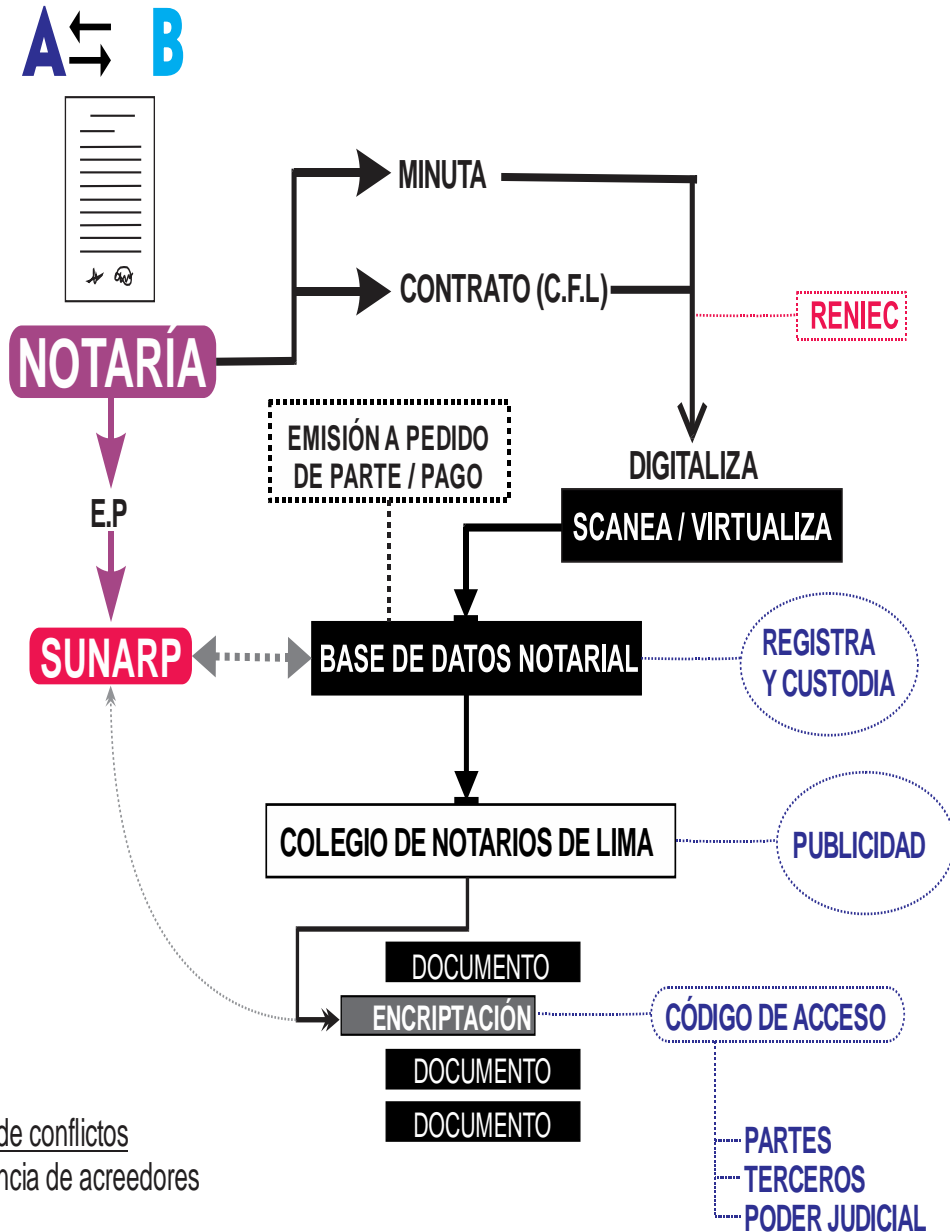


	notariales, no siendo trasladable al usuario
Viabilidad normativa	La regulación normativa propuesta se puede ejecutar porque no contradice al sistema comercial y normativo aplicable al objeto de estudio, por cuanto se mejora el nivel de protección a los usuarios
Viabilidad organizacional	En la actualidad, el acceso a información digital o virtual a través de “redes” es una opción viable, económicamente sustentable y tecnológicamente accesible
Impacto	De aprobarse esta iniciativa, se limitarán los casos de fraude inmobiliario
<b>Descripción final</b>	Sistema virtual de digitalización de documentos y contratos de compraventa en el ámbito notarial, con carácter de desarrollo a nivel nacional

---

**Imagen 5. Seguimiento a un contrato de compra venta de bien inmueble a través de un proceso innovador**

CONTRATO DE COMPRA VENTA



- \*Solución de conflictos
- Concurrencia de acreedores
- Tercerías
- Mejor derecho de propiedad
- Limita el fraude inmobiliario
- Facilita futura regularización de contratos y registros

Fuente: Elaboración propia

## CONCLUSIONES

**PRIMERO.** La propuesta de digitalizar o almacenar de forma digital los contratos de compraventa en el ámbito notarial brinda una mejor y mayor seguridad jurídica, reduciendo de forma objetiva los casos derivados de fraude inmobiliario, porque se establece un sistema interconectado de notaria a nivel nacional, que permite una custodia efectiva del documento que las partes contratantes declaran y que permitirá generar un mecanismo de oposición ante la intervención de un “tercero de mala fe” y reducirá el accionar de los que quieren cometer fraude inmobiliario.

**SEGUNDO.** La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incide significativamente en la certeza jurídica con la correcta identificación del bien inmueble, porque el notario con su nueva competencia, generará no solo una mayor y mejor seguridad al tráfico contractual e inmobiliario, sino que todo el sistema inmobiliario, comercial y registral-administrativo en el país se mejorará al establecerse como valor prioritario el brindar seguridad jurídica.

**TERCERO.** La protección o custodia virtual del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incide en evitar la presentación posterior de documentación írrita en torno al contrato, al vincularse el principio de la publicidad registral, porque dicho documento estará al alcance de todos los notarios del Perú, otorgando una verdadera

seguridad jurídica a las acciones que hagan disposición de un bien inmueble en el ámbito comercial.

**CUARTO.** La propuesta de crear o establecer un sistema en el ámbito notarial que esté interconectado y que ejecute una custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la actividad comercial inmobiliaria en el país y tendrá un efecto directo en la disminución de fraude inmobiliario, porque dichos contratos serán visualizados en el ámbito de la actividad notarial, la cual evitará que organizaciones criminales, o sujetos de mala fe quieran aprovecharse de las fisuras que registra la legislación peruana, en el ámbito contractual y registral, respecto a la concurrencia de acreedores, la actuación incorrecta de la fe pública registral a través de actos de abuso del derecho y evitará la contradicción de principios en el ámbito de los procedimientos de registro y propiedad de bienes inmuebles.

## RECOMENDACIONES

**PRIMERO.** Se recomienda, establecer a nivel normativo, la digitalización de contratos de compraventa en el ámbito notarial a través de la aplicación de la Metodología Desing Thinking, que desarrollará una base de datos accesible a todas las notarías, respecto de las minutas, contratos o acuerdos preliminares que establezcan las partes contratantes, evitando la ejecución de actos de fraude o de acciones que promuevan la doble venta de un mismo inmueble.

**SEGUNDO.** Se recomienda la implementación de sistemas tecnológicos, virtuales o digitales que empleen hardware y/o software que genere el almacenamiento de datos y brinde una “red” en el ámbito notarial nacional que permita la custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa, incoada por el titular del bien inmueble, que vende el predio, o del nuevo propietario que figura en el contrato, para limitar las situaciones de fraude inmobiliario, generando una condición preventiva a los actos criminales en contra de los derechos de los propietarios.

**TERCERO.** Se recomienda la protección del contrato de compraventa, establecido en una etapa preliminar al trámite notarial o registral, a través de un sistema digitalizado cuando se identifica una minuta con firma legalizada no regularizada ante registros públicos. De est emodo, se evita condicionar la seguridad jurídica en el tráfico comercial inmobiliario en el país al mejorarse

el alcance y niveles de acción del sistema registral y del ámbito de actividades notariales en el país.

**CUARTO.** Se recomienda la intervención, supervisión y fiscalización de las instituciones rectoras de la actividad notarial en el país, como son el Ministerio de Justicia, el Consejo del notariado y el Colegio de Notarios, para establecer procesos de capacitación y métodos de implementación de un sistema virtual de almacenamiento de datos, que permita la custodia de la minuta o de un contrato de compraventa digitalizado, para evitar una situación de doble venta para que el primer adquirente tenga toda la tutela de sus derechos ante la presencia de acciones que quieran modificar en forma dolosa dicha realidad.

## FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar Carbajal, L. (1982). *Contratos Civiles*. Editorial Porrúa.
- Aldana Herrera, N. (2017). *La seguridad jurídica en la doctrina y la jurisprudencia*. Universidad San José de Guatemala:  
[http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_14321.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_14321.pdf)
- Aliaga Huaripata, L. (04 de junio de 2015). *La Ley*. laley.pe:  
<https://laley.pe/art/2523/la-reforma-registral-contras-el-fraude-inmobiliario->
- Álvarez Caperochipi, J. A. (2017). *Derecho inmobiliario registral* (4.a ed.). Lima: Instituto Pacífico.
- Araneda Azabache, C. E. (2015). *La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú*. Repositorio UPAO:  
[https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1223/1/ARANEDA\\_CANDY\\_SEGURIDAD\\_JUR%  
c3%8dDICA\\_CONTRATACI%  
c3%93N.PDF](https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1223/1/ARANEDA_CANDY_SEGURIDAD_JUR%c3%8dDICA_CONTRATACI%c3%93N.PDF)
- Arias Mora, k., & Baltodano Córdoba, F. (2003). *Las funciones modificadora y certificadora de la base de datos del Registro Público de la propiedad inmueble como garantía de cumplimiento de los rincipios de publicidad y fe pública registrales*. San José: Costa Rica.
- Avendaño V, J., & Avendaño V, F. (2017). *Derechos reales*. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

- Avendaño Valdez, J. (2004). Los derechos reales en la Católica. *Themis* (48), pp. 7-13.
- Bermúdez-Tapia, M. (2018) Legitimidad de la legislación en el Estado de Derecho en Martínez Lazcano, A. J. e Islas Colín, A. (Eds.) *Derechos humanos y su interacción en el Estado Constitucional*. Bogotá: Ediciones Nueva Jurídica, pp. 167-186.
- Bermúdez-Tapia, M. (2018, febrero) Seguridad jurídica en función de la regulación estatal de datos personales. *Administración Pública y Control*, (50), pp. 48-51.
- Bermúdez-Tapia, M. (2022, junio) El ocultamiento de patrimonio en el régimen económico familiar. *Actualidad Jurídica*, (343), 40-54.
- Bolás A, J. (1993). La documentación pública como factor de certeza y protección de los derechos subjetivos en el tráfico mercantil. En J. Bolás A, *La seguridad jurídica y el tráfico mercantil*. Civitas.
- Castillo Freyre, M. (2007). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Palestra.
- Cooter, R. D. (2004). Análisis Económico del Derecho de Propiedad. *Themis* (48), pp. 261-267.
- De Vettori González, J. M. (2021). Importancia de la función notarial en la protección de los derechos fundamentales en el contexto del COVID-19. *Ius Et Praxis* (52), pp. 187-196.
- Flores Polo, P. (1988). *Diccionario de Términos Jurídicos*. Cultural Cuzco S.A.
- Gonzales Barrón, G. (1999). *La nueva Ley general de Sociedades y su aplicación registral*. Grijley.



- Gonzales Barrón, G. (2016). *Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria en la Ley N° 30313*. Ediciones legales.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación* (6.a ed.). Mc Graw Hill.
- Huerta Ayala, O. (2021). *La inscripción registral: saneamiento de predios*. Grijley.
- León Hilario, Leysser. (2022). Nuevo Comentario del Código Civil Peruano. En *Fuentes de las Obligaciones* (Vol. VIII). Instituto Pacífico.
- Mejía Rosasco, R. (2016). *Hacia una nueva visión de la función notarial: el garante como garante del proyecto de vida de la persona*. Grijley.
- Palacios Pimentel, G. (2016). *Manual de Derecho Civil*. Editorial Huallaga.
- Pasco Arauco, A. (2018). *Fraude Inmobiliario. Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad*. Gaceta Jurídica.
- Ramirez Erazo, R. (2016). *Proyecto de investigación como se hace una tesis* (2.a ed.). Fondo Editorial AMADP.
- Rivoir, A. (2019). Personas mayores y tecnologías digitales. Revisión de antecedentes. En A. & Rivoir, *Tecnologías Digitales. Miradas críticas de la apropiación en América Latina*. CLACSO.
- Sandín Esteban, M. P. (2003). *Investigación Cualitativa en Educación. Fundamentos y Tradiciones*. Mc Graw and Hill Interamericana de España.
- Vivar, E. (2018). Importancia de las funciones de los operadores jurídicos en la contratación inmobiliaria. En E. Vivar, *El arte de dar fe: IV y V*

*jornadas internacionales de derecho registral y notarial* (pp. 41-52).

Themis.

## REFERENCIAS DIGITALES

Ávila, Shirley. (31 de enero de 2013). *Mafias se apropian de viviendas con títulos falsos*. Perú 21: <https://peru21.pe/lima/mafias-apropian-viviendas-titulos-falsos-89268-noticia/>

Blanco Cruz, M. I. (2015). *Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco*. Universidad del Istmo. Guatemala: <https://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2015/49885.pdf>

Castillo Blasco, L. (2005). *Biblioteconomía*. Direcciones de internet de interés para Biblioteconomía y Documentación: <https://www.uv.es/macas/T5.pdf>

Castro Carrillo, J. M. (23 de octubre de 2019). *La seguridad jurídica en el derecho notarial*. El Sol de Durango: <https://www.elsoldedurango.com.mx/analisis/la-seguridad-juridica-en-el-derecho-notarial-4358487.html>

Gonzales, C., & Ramos, E. (2020). *El procedimiento notarial de inmovilización temporal de partidas de predios y la situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019 (Tesis de licenciatura)*. Repositorio de la Universidad Privada del Norte: <https://hdl.handle.net/11537/25568>

Huaman, R. (2021). *El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad del distrito de La Victoria*. Repositorio de la

Universidad Cesar vallejo:

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/64236/Huam%C3%A1n\\_DR-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/64236/Huam%C3%A1n_DR-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Javier Garcia, F., & Valdecasas, A. (2016). *Precontractualidad inmobiliaria actividad de intermediación y seguridad jurídica*. Universidad de Granada:

<https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/42881/25637575.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Jiménez Bolaños, J. (2011). Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. *Revista de Ciencias Jurídicas*(125), 79-116. Revista de Ciencias Jurídicas:

<https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/13270/12540>

León Chempén, U. (1 de Agosto de 2020). *tecnologías en notarías para preservar la salud e integridad de los ciudadanos frente al Covid 19*.

Gob.pe: <https://www.gob.pe/institucion/minjus/noticias/285667-viceministra-de-justicia-destaca-uso-de-tecnologias-en-notarias-para-preservar-la-salud-e-integridad-de-los-ciudadanos-frente-al-covid-19>

Lledó, j. (08 de abril de 2019). *El notariado.org*. Los notarios utilizarán una plataforma tecnológica unitaria y segura para ejercer su función pública:

<https://www.notariado.org/portal/-/los-notarios-utilizar%C3%A1n-una-plataforma-tecnol%C3%B3gica-unitaria-y-segura-para-ejercer-su-funci%C3%B3n-p%C3%BAblica-1?redirect=%2Fportal%2Fel-notariado->

informa%3Fp\_p\_id%3Dcom\_liferay\_asset\_publisher\_web\_portlet\_Ass  
e

López Torres, A. (2019). *Efectos del principio de inmediatez de la función notarial respecto a la digitalización de los contratos de compraventa de bien inmueble*. Repositorio Universidad Católica de Colombia: <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/23950/1/Efectos%20del%20principio%20de%20inmediatez%20de%20la%20funci%C3%B3n%20notarial%20respecto%20a%20la%20digitalizaci%C3%B3n%20de%20los%20contratos%20de%20compraventa%20de%20bien%20inmueble..pdf>

Malaver Danos, R. C. (2017). *La fe publica notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal Peruana*. Repositorio UIGV: <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/1735>

Ortega Ortega, A. J. (2017). *La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, el distrito de Ventanilla 2016*. Repositorio UCV: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15256>

Raffino, M. E. (2019). *Herramientas básicas para la investigación educativa*. <https://sites.google.com/a/escuelanormalags.com.mx/herramientas-basicas-para-la-investigacion-educativa--conceptos-clave/>

Rios Valverde, J. (07 de 04 de 2016). *Con las nuevas tecnologías, y también sin ellas, tus documentos están a salvo gracias al notario*. notariosenred.com: <https://www.notariosenred.com/2016/04/con-las->

nuevas-tecnologias-y-tambien-sin-ellas-tus-documentos-estan-a-salvo-gracias-al-notario/

Romero, J. (15 de Setiembre de 2020). *Inmobiliare*. Inmobiliare: <https://inmobiliare.com/fraudes-inmobiliarios-que-podrian-aumentar-durante-la-pandemia/>

Ruiz de Erenchun, A. F. (Noviembre de 2016). *Fraude inmobiliario. Utilización de la inscripción registral*. La Defensa: <https://www.ladefensa.com.ar/La%20Defensa%202/fraude-inmobiliario.html>

Salinas Ordoñez, M. (2019). *La inscripción de la promesa de venta en la legislación ecuatoriana (Tesis)*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/12231/1/T-UCSG-POS-DNR-76.pdf>

Sepúlveda Larroucau, M. A. (2015). *El Fraude Inmobiliario en Chile*. Revista Fojas: <http://fojas.conservadores.cl/articulos/el-fraude-inmobiliario-en-chile>

Sevillano Suarez, R. C. (2018). *Fraude en el Registro de Propiedad Inmueble del Perú*. Repositorio UTP: [https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/1508/Rossana%20Sevillano\\_Trabajo%20de%20Suficiencia%20Profesional\\_Titulo%20Profesional\\_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/1508/Rossana%20Sevillano_Trabajo%20de%20Suficiencia%20Profesional_Titulo%20Profesional_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Soriano, S. (12 de febrero de 2021). *La digitalización de los contratos*. Trato: <https://blog.trato.io/la-digitalizacion-de-los-contratos/>

- Toranzos Chavera, J. L. (2014). *La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso. Apuntes para la defensa del verus dominus*. Universidad Complutense de Madrid:  
[https://eprints.ucm.es/id/eprint/27524/1/Trabajo%20de%20Fin%20de%20M%C3%A1ster\\_JLT%20%281%29.pdf](https://eprints.ucm.es/id/eprint/27524/1/Trabajo%20de%20Fin%20de%20M%C3%A1ster_JLT%20%281%29.pdf)
- Valderrama Chavarría, J. G. (07 de Mayo de 2020). *¿Se puede legislar la contratación electrónica y ser tutelada a través de la función notarial?: una nueva necesidad a raíz de la COVID 19*. La Ley:  
<https://laley.pe/art/9678/se-puede-legislar-la-contratacion-electronica-y-ser-tutelada-atraves-de-la-funcion-notarial-una-nueva-necesidad-a-raiz-de-la-covid-19>
- Valverde Sing, R. H. (2018). *Fraude Inmobiliario como operación sospechosa que el notario debe reportar a la Unidad de Inteligencia*. USMP Repositorio Académico:  
<https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/4802>
- Zelada, S. (2020). *COVID-19, un acelerador de la transformación digital*. Deloitte:  
<https://www2.deloitte.com/pe/es/pages/technology/articles/COVID19-un-acelerador-de-la-transformacion-digital.html>

## REFERENCIAS JURISPRUDENCIALES

- Poder Judicial (2008, 23 de octubre) *Casación N° 2229-2008, Lambayeque*.  
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d9ac818047ebd8c48b39ef1f51d74444/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d9ac818047ebd8c48b39ef1f51d74444>

- Poder Judicial (2012, 13 de agosto) *Casación N° 2195-2011, Ucayali*.  
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15/Cuarto%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15>
- Poder Judicial (2013, 3 de enero) *Casación N° 2402-2012, Lambayeque*.  
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ad0c80804614ecc4b1c2fdca390e0080/Sentencia%2Bdel%2BSexto%2BPleno%2BCasatorio%2BCivil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ad0c80804614ecc4b1c2fdca390e0080>
- Poder Judicial (2015, 5 de noviembre) *Casación N° 3671-2014, Lima*.  
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/91cd15004b0599f9a3a0a31955d33df0/VII+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=91cd15004b0599f9a3a0a31955d33df0>
- Poder Judicial (2016, 9 de agosto) *Casación N° 4442-2015, Moquegua*.  
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/90b17a804fbf2645be51be5a56224ace/SentenciadelPlenoCasatorioCasacion N 4442 2015 Moquegua.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=90b17a804fbf2645be51be5a56224ace>
- Poder Judicial (2020, 18 de septiembre) *Casación 3006-2015, Junín*.  
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74/VIII%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74>
- Tribunal Constitucional (2020, 5 de marzo) *Sentencia N° 0018-2015, Caso del "Tercero de buena fe"*. <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/0018-2015-AI.pdf>
- Tribunal Constitucional (2021, 1 de marzo) *Sentencia N° 04206-2018-PHD/TC*. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2021/04206-2018-HD.htm>
- Tribunal Constitucional (2002, 20 de agosto) *STC N° 00649-2002-AA/TC*.  
<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00649-2002-AA.pdf>

## **ANEXOS**



# Anexo 1

## Imagen 6. Matriz de consistencia

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTO	VARIABLES	INDICADORES	METODOLOGIA
<p><b>Problema Principal.</b> P.G. Cuál es el impacto que provocaría la digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial respecto de la seguridad jurídica que ofrece</p>	<p><b>Objetivo general.</b> Analizar la realidad comercial, económica y jurídica del tráfico de bienes inmuebles en el Perú, tomando en cuenta el contexto de informalidad comercial, las limitaciones en el ámbito jurídico, notarial y registral y la jurisprudencia que no puede resolver la dualidad de sistemas registrales en el Código Civil.</p>	<p><b>Supuesto general.</b> H.G. La ejecución de actos de digitalización, almacenamiento y publicidad a nivel privado, de contratos de compraventa, en el sistema notarial permitirá mejorar la seguridad jurídica y reducirá el fraude inmobiliario, optimizando el sistema comercial inmobiliario en el país.</p>	<p>X. La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial.</p>	<p>X.1. Custodia notarial. X.2. Protección del título de propiedad digitalizado con firma legalizada no regularizada X.3. Sistema notarial interconectado de custodia notarial</p>	<p>El enfoque cualitativo. Tipo básica, Nivel: Correlacional.</p>
<p><b>Problemas secundarios</b> P.S.1. ¿Cuáles son los alcances objetivos de la "custodia notarial" del contrato de compra venta establecido por las partes contratantes, respecto de la certeza jurídica del bien inmueble?  P.S.2. ¿La protección, registro y publicidad del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizado puede prevenir la ejecución de actos dolosos en el ámbito civil y penal?  P.S.3. ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia notarial de documentos de carácter privado puede incidir en la seguridad jurídica en el país?</p>	<p><b>Objetivos específicos</b> O. E. 1. Plantear la regulación de la "custodia notarial" del contrato de compraventa para generar una seguridad jurídica respecto de la individualización e identificación del bien inmueble, que mejora el tráfico comercial de bienes inmuebles.  O.E.2. Mejorar el tráfico comercial de bienes inmuebles en el país, garantizando la seguridad jurídica y el respeto integral a los principios de orden registral y comercial, que permitirá reducir la potencial acción de presentar documentos írritos en el sistema comercial inmobiliario nacional.  O.E.3. Proponer la creación de un sistema notarial interconectado de custodia notarial de documentos de carácter privado para mejorar la seguridad jurídica que mejora cualitativa las situaciones de fraude inmobiliario.</p>	<p><b>Supuestos específicos.</b> H.E.1. La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa mejora en términos cualitativos la certeza jurídica al identificar de modo directo, objetivo y económicamente a bajo costo, la identificación del bien inmueble sobre el cual se desarrolla una actividad contractual.  H.E.2. La protección del contrato de compraventa a través del procedimiento de digitalización con firma legalizada no regularizada ante registros públicos permite generar un procedimiento que reduce la ejecución de potenciales actos de presentación de documentos con valor írrito en el mercado inmobiliario nacional.  H.E.3. Se plantea la creación de un sistema notarial, debidamente interconectado a nivel nacional, que permita la custodia de contratos de compraventa digitalizados permitirá reducir actos vinculados al fraude inmobiliario.</p>	<p>Seguridad jurídica</p>	<p>Y.1. Certeza jurídica del bien inmueble. Y.2. Grado de eficacia para producir efectos jurídicos. Y.3. Disminución del fraude inmobiliario</p>	<p><b>Entrevista Población.</b> 16. Profesionales conocedores de nuestra problemática <b>Muestra.</b> 10 operadores es y profesionales conocedores de nuestra problemática.</p>

## ANEXO 2

### Cuestionario “Instrumento de recolección de datos”.

#### Imagen 7. Cuestionario “primera parte”.

##### INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

###### Guía de entrevista.

Tesis: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante:

(consignar la firma y datos referenciales en el documento que contiene el “consentimiento informado”

**Pregunta 1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

*Respuesta:*

**Pregunta 2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

*Respuesta:*

**Pregunta 3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incide significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

*Respuesta:*

**Imagen 8. Cuestionario “segunda parte”.**

**Pregunta 4.- Concuerda usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incide en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

*Respuesta:*

**Pregunta 5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaria, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, numero de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

*Respuesta:*

**Pregunta 6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incide significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

*Respuesta:*

## ANEXO 3

### ENTREVISTAS REALIZADAS.

#### Imagen 9. Entrevista a César Campos Peralta (parte 1)

##### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: CESAR CAMPOS PERALTA

**1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

Desde hace mucho tiempo viene llamando la atención, un accionar dañino contra el derecho de propiedad, a través de diversas modalidades, se realiza el fraude inmobiliario, sobre todo el desconocimiento doloso y de mala fe, respecto a los contratos de compra venta de bienes inmuebles, apareciendo después en otras notarias, con fechas posteriores, siendo necesario una alternativa más eficaz como es la propuesta, que presenta usted, como es la digitalización de los contratos, en el sistema notarial, ello brinda primero que los documentos ingresen a un sistema encriptado, donde solamente el interesado o los interesados pueden ingresar y utilizar, cuando estimen conveniente, sobre todo cuando aparece otras actos jurídicos en relación al mismo bien inmueble, estando totalmente de acuerdo que este sistema brindara mayor seguridad jurídica a los sujetos que interviene en el contrato, al Estado y al sistema registral y notarial, y ello coadyuvara obviamente a la reducción de los tipos de fraude inmobiliario.

**2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

Posiciones que han perjudicado los derechos de miles de propietarios, que ante una posición que pone de preferencia la fe pública registral, cuando no se ha dado una regulación efectiva del sistema registral, las grietas que tiene, las cuales son conocidas por las mafias, abogados o algún litigante que actúa con malicia o mala fe, por ello el legislador debe pronunciarse y definir cuál es la posición que debe regir, así como lograr la optimización del sistema

## Imagen 10. Entrevista a César Campos Peralta (parte 2)

registral, superando los problemas que hacen que se ponga en duda de la seguridad jurídica que otorgan, de allí la relevancia de la propuesta que se hace de una digitalización del contrato de compraventa.

### **3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

Si dicha custodia tiene como finalidad que se puede alejar o demostrar que otros tipos de documentos carecen de legitimidad o eficacia, porque son írritos, al ser redactados en forma posterior, con la intención dolosa de perjudicar a los titulares del bien inmueble, si estoy de acuerdo que dicho sistema, tendría efectos en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble.

### **4.- Concuera usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

Yo diría, favorecería a la demostración que el contrato de compraventa que se tiene a la mano, y que fuera ingresada a la notaría, tiene una fecha anterior a otros documentos, que el propietario y el adquiriente firmaron e hicieron la transacción y que dicho contrato se antepone a cualquier otro documento, es pues una forma novísima y moderna en el mundo de la contratación inmobiliaria. Aquí se va proteger los actos a nivel privado, no como en el registro que se protege los actos que se han inscrito en el sistema registral. Esta protección de índole privada no tiene la característica erga omnes que tiene el sistema registral, porque es un documento, que demuestra fecha, voluntad en un contrato.

### **5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaría, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, número de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

Habiéndose reflexionado sobre las bondades y las ventajas no solo para el adquiriente y el vendedor del bien inmueble, sino también para el Estado y la sociedad en general, se comparte la afirmación planteada, y por lo tanto se hace pertinente y con carácter de urgencia, la creación de dicho sistema que se sustenta en el archivo digital, de los contratos de compra y venta que se hace en las notarías.

### **6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

### **Imagen 11. Entrevista a César Campos Peralta (parte 3)**

Totalmente de acuerdo, porque dicho sistema, refuerza la seguridad jurídica que necesitan las instituciones que interviene en el sistema registral y notarial. Se cumple con las dos vertientes que señalo la doctrina sobre la seguridad jurídica, una es la seguridad estática, esto es que el derecho del propietario no puede modificarse, ni alterarse, sin que este haya expresado su consentimiento, y la seguridad dinámica, aquella que precisa que todo derecho adquirido por una personas, no puede no debe ser objeto de algún perjuicio por un hecho que no conoció ni pudo conocer.

## Imagen 12. Consentimiento informado de César Campos Peralta.

### CONSENTIMIENTO INFORMADO

#### Consentimiento para participar en un estudio de investigación

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: “Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021”. Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la investigación. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

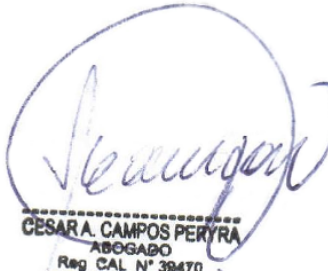
**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, logrará conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.



CESARA. CAMPOS PERALTA  
ABOGADO  
Reg. CAL N° 39470  
CURADOR PROCESAL

## Imagen 13. Entrevista a Shirley Caballero Torres (parte 1)

Lima 12 de enero del 2021

### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: SHIRLEY, CABALLERO TORRES

**1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

La digitalización en el ámbito notarial del contrato de compraventa, responde a la problemática del fraude inmobiliario, quiere decir la venta doble del bien inmueble y estafa de la escritura pública de dichos contratos, que están inscrito en el sistema registral, esta tecnología, va prevenir la presencia de este tipo de conflictos y sobre todo va reforzar la seguridad jurídica. La inclusión, de este nuevo sistema de interconexión de las notarías, que no solo será a nivel de Lima metropolitana, sino a nivel nacional, el rol del notario en este caso sería trascendental, es un profesional que ya está inmerso en el mundo tecnológico y que ha sabido manejar las diversas herramientas que se han venido implementado para efectivizar la seguridad jurídica.

**2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

Las misma premisa, se responde por si sola, es un perjuicio, propio de la legislación, que viene perjudicando durante décadas a muchos ciudadanos, por las controversias en torno a la fe pública registral, que ha demostrado que no es un principio que en su aplicación otorgue seguridad, siendo parte del problema.

**3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

Esta custodia notarial del contrato digitalizado, sería un complemento más de la implementación de la tecnología en los negocios jurídicos, con dicha



## Imagen 14. Entrevista a Shirley Caballero Torres (parte 2)

interconectividad, se permitiría que dichos contratos de compraventa de los predios, se pongan en conocimiento de todas las notarías a nivel nacional.

**4.- Concuera usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

Totalmente de acuerdo con la afirmación, la habilitación de la tecnología en la función del notario es parte de su quehacer profesional. Este tipo de protección que se propone, tiene la finalidad de advertir la presencia de ilícitos como estafas y fraudes, las notarías con dicho sistema se darían cuenta de la duplicidad de los documentos o los casos de una venta doble, o la trasgresión de los derechos de las partes que intervinieron en el contrato.

**5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaria, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, numero de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

Con lo expuesto este archivo digital y la descripción realizada a detalle debe hacerse realidad, adicionando que cada notaria en la sección correspondiente, tendrá que realizar una actualización, con el objetivo que se resguarde la seguridad jurídica de la escritura pública.

**6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

Con los argumentos dados anteriormente, se hace necesario la creación del software que implemente sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados.

## Imagen 15. Consentimiento informado de Shirley Caballero Torres

### CONSENTIMIENTO INFORMADO Consentimiento para participar en un estudio de investigación

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: “Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021”. Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la ~~investigación~~. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

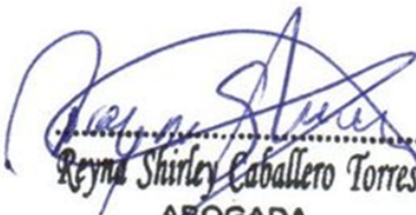
**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, logrará conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.



Reyna Shirley Caballero Torres  
ABOGADA  
Reg. CAL. 53122

Lima 17 de enero del 2021

## Imagen 16. Entrevista a Eduardo Braulio Vera Luján (parte 1)

### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: EDUARDO BRAULIO VERA LUJAN

**1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

Conforme con la premisa planteada, la seguridad jurídica, es la consecuencia más relevante para la tutela del derecho a la propiedad. Cuando se realiza la transferencia de una propiedad, que ha sido formalizada a través de la escritura pública, que debe tener la característica de cognoscible, porque frente a un perjuicio que se concreten a través de un vendedor, la digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial, va actuar de manera más efectiva, con la finalidad de otorgar garantía que las modificaciones ocultas no quebranten el derecho a la propiedad.

**2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

Es importante en el sistema jurídicos peruano, la relevancia de la fe pública registral, que presenta una compleja y aplicabilidad, observándose complicaciones de seguridad legal en el proceso de defensa de los derechos de propiedad, donde muchos terminan afectados, puede pasar que se otorgue un beneficio en el sistema registral a un propietario oculto con registros casi clandestino, observando que los derechos reales que no han sido inscritos tiene un privilegio, ante el sujeto que legalmente registro su derecho a la propiedad diferente a los estimados reales.

**3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

Si, incidiría significativamente, porque, terminaría el problema de la venta doble del bien, puede manifestarse por la transferencia del predio a un primer adquirente, para después el mismo deudor, transferir por un documento privado a un adquirente diferente y finalmente el mismo deudor hace una

## Imagen 17. Entrevista a Eduardo Braulio Vera Luján (parte 2)

nueva transferencia a un sujeto, al quien se va inscribir el bien en los registros públicos, donde se observó que en la primera transmisión no hay la presencia de un problema jurídico, a pesar de ello, el deudor que ha transferido aún sigue como titular en el sistema registral, donde se faculta para la disposición de un bien inmueble que no le pertenece, con la finalidad de celebrar un contrato nuevo con un nuevo propietario.

**4.- Concuerta usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

Si, concordamos con la premisa señalada, sobre todo porque garantiza el principio más importante como es la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad del primer adquirente.

**5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaria, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, numero de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

Si es necesario porque, este archivo digital, va contrarrestar las acciones fraudulentos que se generan de la venta doble y sobre todo va disminuir la carga procesal, en la judicatura civil, toda vez que la tecnología en el mundo notarial ha realizado efectos positivos, como lo hemos observado en los últimos años, unido al principio de publicidad, sin que ello signifique lesionar el interés privado del ámbito notarial, para que pueda realizar la supervisión y control ante la posible de posibles fraudes, a través de su base de datos, que tendrá la competencia de la descripción completa de los predio, el número de escritura y las partes otorgantes.

**6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

El sistema notarial interconectado a nivel nacional concede la protección debida y eficaz al propietario, al primer adquirente de la propiedad que ha actuado en el contrato confiado en la normatividad que regula el contrato de compraventa.

## Imagen 18. Consentimiento informado de Eduardo Braulio Vera Luján

### CONSENTIMIENTO INFORMADO Consentimiento para participar en un estudio de investigación

---

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: “Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021”. Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la investigación. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, logrará conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.



EDUARDO BRAULIO VERA LUJAN  
ABOGADO  
CAL. 35719

---

Firma

## Imagen 19. Entrevista a Rosario Martínez Aburto (parte 1)

Lima 14 de enero del 2021

### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: ROSARIO MARTÍNEZ ABURTO.

**1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

Comparto la afirmación, porque no solo da mayor seguridad, sino que otorga una mayor garantía jurídica en todo el país. Se desprende de lo manifestado en las interrogantes, que se quiere ejecutar un proyecto de ley propuesto, incorporar un sistema interconectado de redes de despacho notarial en todo el país, en relación a las escrituras públicas de contratos de compraventa de inmuebles.

**2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

La legislación nacional, actúa en base al artículo 2016, del derecho sustantivo, respecto al principio de prioridad, que otorga el derecho preferente, a la persona que inscribió su derecho en el registro, no hay que olvidar lo precisado por el artículo 2022° del Código Civil, que claramente precisó la relevancia y preminencia del derecho de propiedad, que está inscrito en el sistema registral. Ello en base al principio de publicidad registral. Es acá donde tiene preminencia un complejo y controversial principio, como es el principio de buena fe, que todos somos sabemos, muchos lo utilizan, actuando de mala fe.

**3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

## Imagen 20. Entrevista a Rosario Martínez Aburto (parte 2)

Totalmente, por ello estoy de acuerdo con el proyecto que se propone, que sería un sistema interconectado de despachos notariales o de custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa.

**4.- Concuerta usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

Concuerto con la afirmación, agregando que dicho proyecto, significa una modificación al Decreto Legislativo N° 1049, con el fin de agregar un software, para la interconexión de los despachos notariales y evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato.

**5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaria, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, numero de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

Es necesario, porque como se ha expuesto la urgencia de la implementación de dicho instrumentos tecnológico, de interconexión de notarias, que lo tendrán todas las notarías, para su revisión, esta información será de conocimiento público para todo el notariado nacional, con el objetivo de evitar la concurrencia de acreedores y su posteriores problemas que ello genera.

**6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

De acuerdo con el sistema notarial interconectado, y por ende una modificación de la ley notaria y una nueva competencia de la funciona notarial y evitar las acciones maliciosas y fraudulentas de terceros de mala fe o personas que lindan con lo criminal.



## Imagen 21. Consentimiento informado de Rosario Martínez Aburto

### CONSENTIMIENTO INFORMADO Consentimiento para participar en un estudio de investigación

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: “Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021”. Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la investigación. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, logrará conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.



Rosario Martínez Aburto  
ABOGADA  
CAL. 45720



## Imagen 22. Entrevista a Víctor David Minchán Vigo (parte 1)

Lima 11 de enero del 2021

### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: VÍCTOR DAVID MINCHAN VIGO

**1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

Entendiendo que nos referimos a un sistema notarial interconectado a nivel nacional., claro que va otorgar seguridad jurídica, este sistema deberá todos los datos de la escritura pública, del bien inmueble, y sobre todo la identificación de los sujetos que interviene en el contrato de compraventa.

**2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

Comparto la afirmación, es la propia legislación nacional, que mantiene estas posiciones que tanto perjudican al propietario, o al primer comprador, al amparo del principio de la fe pública registral se disfraza las modalidades de fraude inmobiliario.

**3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

Si, incidiría positivamente, el notario con esta nueva función, haría uso de herramientas a nivel tecnológico que viene utilizando, ya en diferentes instituciones, cada una de ellas para otorgar seguridad jurídica.

**4.- Concuera usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

## **Imagen 23. Entrevista a Víctor David Minchán Vigo (parte 2)**

Concuerdo totalmente, el instrumento tecnológico que se planteó va coadyuvar a fortalecer el sistema de protección de derechos fundamentales, como el derecho de propiedad, y por ende debilitar a las organizaciones criminales que actúan en base al fraude inmobiliario.

**5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaria, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, numero de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

Si es necesario, en esta interrogante se sintetiza todo el sistema novísimo que se quiere implementar, ello obviamente plasmado en un proyecto de ley.

**6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

Totalmente de acuerdo con la propuesta.

## Imagen 24. Consentimiento informado de Víctor David Minchán Vigo.

### CONSENTIMIENTO INFORMADO

#### Consentimiento para participar en un estudio de investigación

---

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: “Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021”. Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la investigación. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, lograra conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.

  
Víctor David Minchán Vigo  
DNI 8226177

Lima 12 de enero del 2021

## Imagen 25. Entrevista a Anthony Cruz Kadesh (parte 1)

### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: ANTHONY CRUZ KADECH

**1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

La propuesta realizada en la interrogante, afirma que la tecnología a través de la digitalización de los contratos, va tener una incidencia en los contratos de compraventa en el sistema notarial, porque la virtualización del documento, y su tenencia por parte del sistema notarial, permitirá su protección y su puesta a disposición de los interesados, cuando se considere conveniente. Con ello se va evitar que se generen actos anómalos o adversos, como la suplantación de la identidad, entre otros actos ilícitos

**2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

Es perjudicial, lamentablemente, este tipo de lecturas plasmadas en la legislación, se mantiene, a pesar de las controversias y los pronunciamientos jurisprudenciales en torno a ello, creando perjuicio, sobre todo a los propietarios.

**3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

Si la función notarial es la regulación del otorgamiento de la validez de los actos o vínculos contractuales que se celebran para dar soporte de seguridad jurídica, esta custodia notarial que se le pretende otorgar, está dentro de sus facultades, y contribuiría a otorgar una verdadera seguridad jurídica en la identificación del inmueble.

**4.- Concuera usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante**

## Imagen 26. Entrevista a Anthony Cruz Kadesh (parte 2)

**registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

En toda su afirmación, porque se brinda una protección segura la documento para evitar que este sea utilizado por las organizaciones criminales o interesados con otras intenciones en perjuicio del titular del bien inmueble.

**5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaria, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, numero de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

Con la exposición realizada, no solo es necesaria, sino que debe ponerse en vigencia de dicha propuesta, porque sustenta una nueva forma de protección de derechos, en una realidad, donde se encuentra en peligro por las deficiencias del sistema registral.

**6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

De acuerdo, a la realidad, está demostrado lo positivo que ha sido la tecnología y la ciencia en el derecho, en este caso el aporte es significativo, debe crearse entonces para el bienestar de la sociedad peruana en general un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados.

## Imagen 27. Consentimiento informado de Anthony Cruz Kadesh.

### CONSENTIMIENTO INFORMADO Consentimiento para participar en un estudio de investigación

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: “Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021”. Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la investigación. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, logrará conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.



Anthony Jhony Cruz Kaidech  
ABOGADO  
C.A.L. N° 76938

Lima 16 de enero del 2021

## Imagen 28. Entrevista a Víctor Alberto Alfaro Ponce (parte 1)

### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: Víctor Roberto Alfaro Ponce

#### **1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

Concordamos con la propuesta realizada, porque involucra a una institución que ha demostrado su eficacia ante el requerimiento de los usuarios y ha sabido estar a la vanguardia de los cambios que viene sucediendo en la realidad, y que ha implementado la tecnología en su quehacer profesional, como son las notarías, entonces una digitalización de los contratos estaría dentro de sus facultades y por la estructura que tiene puede cumplir con los objetivos de la institución, dar seguridad jurídica. Los derechos de los adquirentes y que por diversos motivos no pueden inscribirse en el sistema registral, son protegidos en forma momentánea y, sobre todo, ante las acciones de la criminalidad y el fraude inmobiliario.

#### **2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

Estamos ante una discusión de nunca acabar con defensores y detractores de cada una de las corrientes, lo cierto que esta disyuntiva perjudica a los usuarios del sistema registral, especialmente a los nuevos propietarios que muchas veces son burlados o desprotegidos por las fisuras propias del sistema.

#### **3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

Si, porque la tecnología ha sido un aliado trascendental para el derecho y el derecho notarial, no ha sido la excepción, las notarías disponen de diferentes mecanismos para tutelar la seguridad jurídica, la validación de la identidad de los interesados, seguridad en la información, entre otros, un mecanismos

## Imagen 29. Entrevista a Víctor Alberto Alfaro Ponce (parte 2)

digital, nuevo que aporta a la protección de un titular válido que actúa dentro de la ley, va a influir en la certeza jurídica e identificación del inmueble.

**4.- Concuerda usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrisoria en torno al contrato?**

La propuesta realizada, tiene un marco doctrinario y legal definido, y acorde a los requerimientos del tráfico jurídico actual, para poder aplicar instrumentos del entorno virtual y digital, y si este es parte, para la tutela de derechos, como la digitalización del contrato, este mecanismo de protección, debe ser incluido en el sistema.

**5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaría, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, número de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

A la vista de los argumentos, que se desprende de cada interrogante, concordamos que debe crearse dicho sistema, con todas las características argumentadas.

**6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

Si de acuerdo, porque la digitalización y encriptación de este tipo de contratos, va a permitir tener inmediatez en el Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para tutelar la seguridad jurídica y una mejor atención a los usuarios. Este sistema tendría que basarse en la creación de un software para dicha encriptación y digitalización, ello sería un impedimento, para que las organizaciones criminales, no puedan vulnerar el sistema.



## Imagen 30. Consentimiento informado de Víctor Alberto Alfaro Ponce

### CONSENTIMIENTO INFORMADO Consentimiento para participar en un estudio de investigación

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: “Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021”. Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la investigación. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, logrará conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.



VÍCTOR ALBERTO  
ALFARO PONCE  
ABOGADO  
Reg. 82288

Lima 22 de enero del 2021

## Imagen 31. Entrevista a Isaac Huerta Malpartida (parte 1)

### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: Isaac Huerta Malpartida

**1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

La propuesta tiene coherencia, y lograría el objetivo, esto es brindar seguridad jurídica. Si bien como está diseñado en el código civil, un contrato es un acuerdo de índole privada, cuando interviene un tercero, el notario, va otorgar una serie de garantías, como conservar la escritura y poner a disposición de cualquier interesado. Para que tengan efectos posteriores y pueda demostrarse que la compraventa se realizó en una fecha, y que partir de allí, no se puede realizar un contrato e inscribirlo en ninguna notaria, porque a través de un sistema interconectado, se evitaría dicho accionar, ello otorga una mayor seguridad jurídica, y obviamente frenaría el fraude inmobiliario.

**2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

Es otro de los grandes problemas jurídicos que tiene la legislación peruana, es esta doble lectura, y con ella diferentes pronunciamientos jurisprudenciales han ocasionado que determinadas personas u organizaciones, lo utilicen para ocasionar un daño al propietario, siendo la fe pública registral, un instrumento para el fraude inmobiliario.

**3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

Esta protección a través de la tenencia de la escritura pública, sería a través del sistema de interconexión de escrituras públicas, esto es una reforma tecnológica y que esta plasmadas en la norma, que evitaría que se atente contra este contrato y que aparezcan otros contratos que perjudiquen la relación contractual inicial y si aportaría en otorgar una verdadera certeza jurídica e identificación del bien inmueble.

## Imagen 32. Entrevista a Isaac Huerta Malpartida (parte 2)

**4.- Concuerta usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

Esa es la razón del sistema interconectado digital en torno a la escritura pública del contrato de compraventa de un bien inmueble, porque cualquier otro interesado dolosa o sin saber no podrá firmar otro contrato en torno al bien inmueble, ello evita la presentación posterior de documentación en torno al contrato.

**5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaria, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, numero de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

Esta interrogante, que desarrolla la forma como se desenvolvería este novísimo sistema de interconexión de las notarías, en la búsqueda de una mayor seguridad jurídica en los contratos de compraventa, como es un sistema de base de datos, que va ser de conocimiento de todas las notarías.

**6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

De acuerdo con la propuesta, porque un instrumento tecnológico, como un sistema interconectado entre las notarías serviría de tutela eficaz de las escrituras públicas de los contratos de compraventa digitalizados, siendo positivos para la disminución de fraude inmobiliario.

### Imagen 33. Consentimiento informado de Isaac Huerta Malpartida

#### CONSENTIMIENTO INFORMADO Consentimiento para participar en un estudio de investigación

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: "Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021". Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la investigación. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, logrará conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.

Lima 21 de febrero del 2022

  
Isaac Huerta Malpartida  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. N° 43381

## Imagen 34. Entrevista a Clodomiro Girón Bustios (parte 1)

### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: Clodomiro, GIRON BUSTIOS

**1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

Para todos es conocido, las deficiencias del sistema de administración de justicia del país, y la Superintendencia Nacional de Registros públicos no es la excepción, a los largo de los años, la mala gestión y la falta de una verdadera tutela de los derechos que en su sistema se deben proteger, se ha realizado lo contrario, donde muchos han sido perjudicados, es cierto que ha venido implementando diferentes herramientas tecnológicas, pero ello no ha limitado la presencia de uno de los delitos más dañinos, porque afecta, uno de los derechos fundamentales como es el derecho de propiedad. La propuesta, sin lugar a dudas aporta para evitar que se comete un fraude, porque con dicha custodia se evita posteriores documentos falsos que pretendan hacer valer una compraventa falsa.

**2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

Debate y discusión de larga data, que, a la luz de la realidad inmobiliaria, y del desprestigio como institución de la fe pública registral, habría que replantearse la lectura que se tiene de dicha institución.

**3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

La incidencia sería positiva, porque se custodia un documento, que reconoce derechos, y que, por la publicidad y el acceso de las notarías a nivel nacional, no podrá aparecer otro documento con las misma características.

## Imagen 35. Entrevista a Cloromiro Girón Bustios (parte 2)

**4.- Concuerta usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

La protección, custodia del documento en todas las notarías, donde se puede tener acceso a dicho documento, para que no se realice ningún tipo actuación fraudulenta, al tratar de ingresar un nuevo contrato, coadyuva a evitar una documentación irrita en torno al contrato.

**5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaria, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, numero de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

Si es necesario y que tenga todas las características, que el autor el proyecto nombra.

**6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

Con todo lo dicho anteriormente, estamos de acuerdo con la propuesta de un sistema notarial interconectado, que tenga como finalidad la tenencia del contrato de compraventa y que no se permite con ello, nuevos contratos que traten de perjudicar al ya suscrito.

## Imagen 36. Consentimiento informado de Cloromiro Girón Bustios

### CONSENTIMIENTO INFORMADO Consentimiento para participar en un estudio de investigación

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: “Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021”. Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la investigación. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, logrará conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.



#### FIRMA Y SELLO DEL ENTREVISTADO

**OBSERVACIÓN:** La entrevista se realizó de forma virtual, no siendo factible la firma y sello del entrevistado. Sin embargo, la entrevista correspondió a Clodomiro, GIRON BUSTIOS con CAL N° 44370.



## Imagen 37. Entrevista a Evert Gonzáles Concha (parte 1)

Lima 22 de enero del 2021

### Guía de entrevista.

Tema: DIGITALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN EL SISTEMA NOTARIAL COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. LIMA. 2021.

Participante: Evert Gonzales concha

**1.- Con relación a la protección de los derechos del adquirente de una propiedad, y según su experiencia ¿La digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial brindara mayor seguridad jurídica y reduce el fraude inmobiliario?**

Si brindaría mayor seguridad jurídica y sobre todo sería un mecanismo efectivo para evitar la comisión de delitos de fraude inmobiliario, porque sería una alerta para que no se pueda inscribir una minuta con el mismo bien, cuando ya tiene un contrato pendiente entre el titular y un comprador, el comprador en este caso tiene una verdadera tutela de sus derechos, como el derecho de propiedad.

**2.- Teniendo en cuenta el grave daño del fraude inmobiliario, ¿Es perjudicial que legislación nacional tenga dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral?**

Es una discusión que tiene décadas, y la comunidad jurídica, ha sido testigo del perjuicio que se causa a muchos titulares de la propiedad, porque se permite el ingreso al sistema amparándose en la tan cuestionada fe pública registral.

**3.- Desde su lectura: ¿La custodia notarial del contrato digitalizado de compraventa incidiría significativamente en la certeza jurídica e identificación del bien inmueble?**

A pesar de todos los mecanismos que existen y la intervención de las autoridades venimos observando que la comisión del delito de fraude inmobiliario sigue siendo muy utilizado, en sus diferentes modalidades, como es la doble venta, y las acciones fraudulentas de la escrituras públicas respecto a contrato de compraventa de bienes inmuebles, que no han sido



## Imagen 38. Entrevista a Evert Gonzáles Concha (parte 2)

inscritos en el sistema registral. La custodia notarial del contrato digitalizado daría un fortalecimiento a la seguridad jurídica

**4.- Concuera usted con la afirmación: ¿La protección del contrato de compraventa digitalizado con firma legalizada no regularizada ante registros públicos incidiría en evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato?**

Comparto totalmente dicha afirmación, y sería la solución para un verdadero fortalecimiento de la seguridad jurídica, prevenir dichas acciones vulneradoras de derechos fundamentales, la conexión en este caso, con la tecnología va evitar la presentación posterior de documentación irrita en torno al contrato.

**5.- Es necesario para usted: ¿La creación de un archivo digital de cada contrato de compraventa que se realice en una notaría generando su virtualización en custodia por la notaría, y esté registrado en todo el sistema notarial, señalándose fecha, hora, lugar, partes, numero de ingreso o de registro bajo responsabilidad de la sede notarial donde se llevó a cabo el contrato de compraventa con firma legalizada?**

Si es necesario, a todas las características que va tener el archivo digital, tendría que asegurarse que tipo de información, respecto a dicha minuta se va a entregar al sistema, si toda la minuta, o determinados datos para seguridad de los titulares.

**6.- Está de acuerdo en la propuesta: ¿La creación de un sistema notarial interconectado de custodia de contratos de compraventa digitalizados incidirá significativamente en la disminución de fraude inmobiliario?**

De acuerdo, con la propuesta, ya el notario tiene un rol protagónico y de vital importancia, en este caso tiene una herramienta tecnológica para evitar el fraude inmobiliario.

## Imagen 39. Consentimiento informado a Evert Gonzáles Concha

### **CONSENTIMIENTO INFORMADO** **Consentimiento para participar en un estudio de investigación**

---

**Propósito del Estudio:** Lo estamos invitando a participar en un estudio llamado: “Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial como garantía de seguridad jurídica. Lima. 2021”. Este estudio tiene como finalidad proponer alternativas de solución a la problemática encontrada.

**Procedimientos:** Si usted acepta participar en este estudio se procederá de la siguiente modalidad: 1. Se le hace entrega de una serie de premisas en torno al objeto de la investigación. 2. Responderá las premisas planteadas como usted estime conveniente.

**Riesgos:** No existen riesgos por participar en el estudio.

**Beneficios:** Usted se beneficiará de una evaluación del tema objeto de estudio. Asimismo, logrará conocer cuál es su resultado. La información es de manera personal y confidencial.

**Costos e incentivos:** Usted no deberá pagar por participar en el estudio. Igualmente, no recibirá ningún incentivo económico ni de otra índole, únicamente la satisfacción de colaborar a un mejor entendimiento de la posible despenalización de la eutanasia

**Confidencialidad:** Nosotros guardaremos su información con códigos y no con nombres. Si los resultados de este seguimiento son publicados, no se mostrará ninguna información que permita la identificación de las personas que participan en este estudio. Sus archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al estudio sin su consentimiento.

**Derechos del participante:** Usted decide participar o no en el estudio. Si tiene alguna duda adicional, por favor llame a Tito Montaña Nina con celular 955875654.

**CONSENTIMIENTO** Acepto voluntariamente participar en este estudio, he leído y comprendido el contenido del estudio, también entiendo que soy libre de decidir no participar y que puedo retirarme del estudio en cualquier momento.

EVERTH GONZALES CONCHA

CAL 44218

Teléfono Celular: 997371239

gonzalesev2009@hotmail.com

(Datos enviado por el entrevistado el 24 de enero del 2021)