



Universidad
Señor de Sipán

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**El Sistema Registral Notarial de las Escrituras de
Transferencia de Propiedad Inmueble en la Región
Junín**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL
DE ABOGADA**

Autora:

Bachiller Mattos Julca Nola

ORCID [0009-0005-2654-7105](https://orcid.org/0009-0005-2654-7105)

Asesor:

Mg. José Lázaro Liza Sánchez

ORCID [0000-0001-5397-2602](https://orcid.org/0000-0001-5397-2602)

Línea de Investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel – Perú

2023

**EL SISTEMA REGISTRAL NOTARIAL DE LAS ESCRITURAS DE
TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REGIÓN JUNÍN**

Aprobación del Jurado

**Dr. BARRIO DE MENDOZA VASQUEZ ROBINSON
Presidente del Jurado de Tesis**

**Mg. LIZA SANCHEZ JOSE LAZARO
Secretario del Jurado de Tesis**

**Mg. CABRERA LEONARDINI DANIEL GUILLERMO
Vocal del Jurado de Tesis**



DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quien suscribe la **DECLARACIÓN JURADA**, soy Nola Mattos Julca del Programa de Estudios de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autora del trabajo titulado:

EL SISTEMA REGISTRAL NOTARIAL DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REGIÓN JUNÍN

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán (CIEI USS) conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación a las citas y referencias bibliográficas, respetando al derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firmo:

MATTOS JULCA NOLA	DNI: 20403525	
--------------------------	--------------------------	---

Pimentel, 18 de mayo del 2023.

* Porcentaje de similitud turnitin:20%

Reporte de similitud	
NOMBRE DEL TRABAJO	AUTOR
EL SISTEMA REGISTRAL DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE LAS PROPIEDADES INMUEBLES EN LA REGIÓN JUNÍN	NOLA MATTOS JULCA
RECUENTO DE PALABRAS	RECUENTO DE CARACTERES
18110 Words	96050 Characters
RECUENTO DE PÁGINAS	TAMAÑO DEL ARCHIVO
88 Pages	536.2KB
FECHA DE ENTREGA	FECHA DEL INFORME
Nov 28, 2022 12:00 PM GMT-5	Nov 28, 2022 12:01 PM GMT-5
● 20% de similitud general El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos	
<ul style="list-style-type: none">• 19% Base de datos de Internet• Base de datos de Crossref• 11% Base de datos de trabajos entregados• 2% Base de datos de publicaciones• Base de datos de contenido publicado de Crossref	
● Excluir del Reporte de Similitud	
<ul style="list-style-type: none">• Material bibliográfico• Coincidencia baja (menos de 8 palabras)• Material citado	

Dedicatoria:

A mis seres queridos que siempre me apoyaron y animaron a culminar la carrera de abogada.

Agradecimientos:

Mis sinceros agradecimientos a todos los Catedráticos y Catedráticas de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Señor de Sipán, que compartieron sus conocimientos e hicieron posible que culmine satisfactoriamente la carrera de Derecho.

Índice

Dedicatoria:.....	4
Agradecimientos:	5
Índice	6
Índice de tablas	7
Índice de figuras.....	9
Resumen	11
Abstract.....	12
I. INTRODUCCIÓN	13
1.1. Realidad Problemática	13
1.2. Formulación del Problema.....	28
1.3. Hipótesis	28
1.4. Objetivos	28
1.5. Teorías Relacionadas al Tema.....	29
II. MÉTODO	49
2.1. Tipo y Diseño de Investigación.....	49
2.2. Variables, Operacionalización	50
2.3. Población y Muestra	52
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	53
2.5. Procedimiento de análisis de datos	55
2.6. Criterios éticos	55
III. RESULTADOS Y DISCUSION.....	58
3.1. Resultados	58
3.2. Discusión	83
3.3. Aporte de la investigacion	88
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:	93
4.1. Conclusiones	93
4.2. Recomendaciones	93
REFERENCIAS	95
ANEXOS.....	101

Índice de tablas

Tabla 1. Cuadro de operacionalización de variables	51
Tabla 2. Contenido de la muestra	52
Tabla 3. Actualmente usted es propietario de un bien inmueble.	58
Tabla 4. El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica.....	59
Tabla 5. El proceso de transferencia de bienes inmuebles que se realiza en las notarías es eficiente.	60
Tabla 6. ¿Actualmente está en posesión de su propiedad?	61
Tabla 7. Los Registros públicos brindan seguridad jurídica de protección de la propiedad.	62
Tabla 8. La inscripción del bien inmueble en registros públicos no debe ser obligatorio.....	63
Tabla 9. La transferencia de propiedad debe ser con el simple consentimiento y un acuerdo escrito de las partes.....	64
Tabla 10. Es necesario la implementación de un registro notarial nacional único electrónico.....	65
Tabla 11. La implementación de un registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles	66
Tabla 12. La implementación de un registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles	67
Tabla 13. El actual sistema de transferencia de bien inmueble permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos de transferencia	68
Tabla 14. El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica.....	69
Tabla 15. El proceso de transferencia que se realiza en las notarías es eficiente.	70
Tabla 16. El papel del notario público en la transmisión de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica.	71

Tabla 17. La certeza se crea por la parte notarial del acto de transmisión efectivamente presentado por un tercero debidamente autorizado por el notario.	72
Tabla 18. El actual registro notarial de bienes inmuebles evita el tráfico ilícito	73
Tabla 19. El actual sistema de transmisiones inmobiliarias es propicio para duplicar las ventas.....	74
Tabla 20. El actual registro notarial inmobiliario evita procesos judiciales a terceros compradores.....	75
Tabla 21. El actual registro notarial de bienes inmuebles permite que se genere el delito de estelionato.....	76
Tabla 22. El actual registro notarial debe ser modificado	77
Tabla 23. Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios.....	78
Tabla 24. Es menester la implementación de un registro notarial nacional único electrónico.	79
Tabla 25. Con la implementación de un registro notarial nacional único electrónico evitaría el delito de estelionato para transferencias de bienes inmuebles.	80
Tabla 26. El actual sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser modificado	81
Tabla 27. Con la implementación de un registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles.	82
Tabla 28. Comparación de los proveedores de Blockchain	89
Tabla 29. Proceso de transferencia de propiedad de bien inmueble vía notarial	90

Índice de figuras

Figura 1. Actualmente usted es propietario de un bien inmueble.	58
Figura 2. El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica.....	59
Figura 3. El proceso de transferencia de bienes inmuebles que se realiza en las notarías es eficiente.	60
Figura 4. ¿Actualmente está en posesión de su propiedad?	61
Figura 5. Los Registros públicos brindan seguridad jurídica de protección de la propiedad.	62
Figura 6. La inscripción del bien inmueble en registros públicos no debe ser obligatorio.....	63
Figura 7. La transferencia de propiedad debe ser con el simple consentimiento y un acuerdo escrito de las partes.....	64
Figura 8. Es necesario la implementación de un registro notarial nacional único electrónico	65
Figura 9. La implementación de un registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles	66
Figura 10. La implementación de un registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles	67
Figura 11. El actual sistema de transferencia de bien inmueble permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos de transferencia	68
Figura 12. El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica.....	69
Figura 13. El proceso de transferencia que se realiza en las notarías es eficiente.	70
Figura 14. El papel del notario público en la transmisión de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica.	71
Figura 15. La certeza se crea por la parte notarial del acto de transmisión efectivamente presentado por un tercero debidamente autorizado por el notario	72

Figura 16. El actual registro notarial de bienes inmuebles evita el tráfico ilícito....	73
Figura 17. El actual sistema de transmisiones inmobiliarias es propicio para duplicar las ventas.....	74
Figura 18. El actual registro notarial inmobiliario evita procesos judiciales a terceros compradores.....	75
Figura 19. El actual registro notarial de bienes inmuebles permite que se genere el delito de estelionato	76
Figura 20. El actual registro notarial debe ser modificado	77
Figura 21. Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios.	78
Figura 22. Es menester la implementación de un registro notarial nacional único electrónico.....	79
Figura 23. Con la implementación de un registro notarial nacional único electrónico evitaría el delito de estelionato para transferencias de bienes inmuebles.	80
Figura 24. El actual sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser modificado.....	81
Figura 25. Con la implementación de un registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles.....	82
Figura 26. Arquitectura de la plataforma digital.	90
Figura 27. Flujograma del proceso de transferencia vía notarial con la plataforma digital.....	91

Resumen

Uno de los temas del Derecho Civil, que constantemente lleva a controversias y posiciones según autores inclusive a nivel doctrinal, es el mecanismo de transmisión del dominio inmobiliario en el ordenamiento jurídico, por lo que, el problema de la presente investigación es; ¿De qué manera el registro notarial de las escrituras de transferencia de las propiedades inmuebles impide, el tráfico ilegal de propiedades inmuebles?, pues actualmente en el Perú se viene dando el tráfico ilícito de bienes inmuebles, afectando la seguridad jurídica de los compradores, consideramos que una de las debilidades es que las notarías no están interconectadas electrónicamente, de allí el objetivo de la presente investigación es; determinar los efectos jurídicos de la implementación de un sistema registral notarial nacional único electrónico para las escrituras de transferencia de propiedades inmuebles en la región Junín, teniendo como metodología de trabajo el enfoque mixto de tipo propositivo, como población 10 notarios, 10 compradores de inmuebles y 40 abogados expertos del departamento de Junín, con lo que, concluimos que, el actual registro notarial de escrituras de transferencia de bienes inmuebles en la región de Junín es deficiente e ineficaz debido a que permite la doble venta, el estelionato, lo cual conlleva a desencadenarse largos procesos judiciales por lo que urge la necesidad de implementar un sistema registral notarial nacional electrónico único para las escrituras de transferencia de bienes inmuebles en la región Junín.

Palabras clave: Transmisión del dominio inmueble, tráfico ilícito de bien inmueble, seguridad jurídica, registro notarial de propiedad inmueble.

Abstract

One of the issues of Civil Law, which constantly leads to controversies and positions according to authors, including at the doctrinal level, is the mechanism of transmission of the real estate domain in the legal system, therefore, the problem of the present investigation is; In what way does the notarial registration of the deeds of transfer of real estate prevent the illegal traffic of real estate? Since currently in Peru the illegal traffic of real estate is taking place, affecting the legal security of buyers, we consider that one of the weaknesses is that the notaries are not interconnected electronically, hence the objective of the present investigation is; determine the legal effects of the implementation of a unique electronic national notarial registry system for real estate transfer deeds in the Junín region, using as a work methodology the mixed propositional approach, as a population of 10 notaries, 10 real estate buyers and 40 expert lawyers from the department of Junín, with which we conclude that the current notarial registration of real estate transfer deeds in the Junín region is deficient and ineffective because it allows double sale, the staminate, which leads to lengthy judicial processes are unleashed, which is why there is an urgent need to implement a unique electronic national notarial registry system for real estate transfer deeds in the Junín region.

Keywords: Transfer of real estate, illicit traffic of real estate, legal security, electronic single national registry system, property registry.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad Problemática

- Nivel Internacional

Uno de los temas del Derecho Civil, que constantemente lleva a controversias y posiciones según autores, inclusive a nivel doctrinal, es el mecanismo de transmisión del dominio inmobiliario en el ordenamiento jurídico.

Por nuestra naturaleza humana y desarrollo social, muchos derechos consagrados en la Constitución son de vital importancia para nosotros, como el derecho a la vida, a la salud, a la libertad, y otros.

Cuando observamos el estado de derecho de otras sociedades más avanzadas podemos encontrar que han desarrollado su propio sistema de transferencia de bienes raíces. Entre ellas, se puede destacar la legislación romana, que establece la entrega como ideal de la transferencia de propiedad, es decir, se mejora el título y se puede transferir el dominio por contrato, pero hay que resaltar que no existen garantías para terceros ni externos.

Luego tenemos el sistema alemán, un método de fijación de las inscripciones a lo que llaman "folio real", en el cual se registran los bienes inmuebles, y todo lo relacionado con este último se registra.

La implementación de tecnologías modernas es importante en el sentido de generar mayor interconexión electrónica entre las instituciones que las utilicen, es necesario que las sociedades hagan uso de estas para su mayor desarrollo.

Como manifiesta Sanchez (2017), el derecho es dinámico, cambiante y se adapta al avance de las nuevas sociedades una de las formas es haciendo uso de las tecnologías en el campo de la gestión notarial las cuales brindarían mayor confianza, seguridad y celeridad, las mismas que deben ser vistas como una herramienta, mas no como un fin.

Lamentablemente, muchas notarías del Perú y de la región Junín, en pleno auge de las tecnologías electrónicas digitales aún no están utilizando estas

tecnologías y por tanto no se encuentran interconectadas electrónicamente para compartir información, lo cual estaría generando algunos delitos como la estafa, la doble venta de un mismo bien inmueble a diferentes compradores en diferentes notarias, perjudicando a los que de buena fe adquieren un bien inmueble.

Lo referido no solo es problema del sistema jurídico peruano, sino también de contextos internacionales, tal es el caso de la legislación de Panamá, donde las transferencias de propiedad inmueble constituyen un 26% del total de transferencias entre bienes, basta mencionar que en dos ocasiones modificaron su código civil para tratar de mejorar el proceso de transmisión de bienes.

La *European Land Registry Association* (2018) hace referencia que en Europa hay diversas tradiciones jurídicas, especialmente por las desigualdades de las leyes de propiedad, este, se convierte en un freno para la unificación, es así que algunos hacen las transferencias respaldándose en mecanismos, como el polaco, portugués y francés, por otro lado, hay quienes mantienen sus transferencias mediante el modelo alemán y suizo. (p.4). Lo que provoca el hecho de no unificar aspectos con respecto a la transferencia de propiedad, lo que no permite definir con precisión cuál de los mencionados a utilizar brinda mayor garantía. “El progreso con respecto al registro inmobiliario, a nivel de América Latina, continúa constante, aunque todavía hay cierta diferencia en tales progresos, por haber una brecha entre el catastro y por constatar. (Mora, 2016, p.6).

Un estudio realizado en Chile por el autor Ferrada (2015), demuestra que los efectos jurídicos que conllevan los bienes inmuebles son significativos para el desarrollo no solo de las partes que las realizan sino también para los países; asimismo, la falta de obligatoriedad del registro agrava más el problema.

Por otro lado, en Argentina, se busca con un proyecto de ley derogar el artículo 1 de la Ley No. 25600, Ley de Transmisiones Patrimoniales, cuya propuesta no regula adecuadamente el proceso de enajenación de bienes inmuebles.

Asimismo, la falta de implementación tecnológica en la gestión de las notarías agrava más el problema de la transferencia de bienes inmuebles.

- Nivel Nacional

Dada la falta de legislación clara y específica respecto al proceso de transferencia de propiedad, es importante detectar y analizar el tema de la transferencia de propiedad de los inmuebles en nuestro país, dadas las implicaciones y/o consecuencias legales, patrimoniales y económicos.

El mecanismo de transferencias de bienes raíces en el Perú está desactualizada, ya que se trata de continuar con una regulación de años anteriores, cuando su territorio se caracterizaba por ser zona rural.

Actualmente, podemos ver el crecimiento desordenado de las ciudades, seguido de transferencias excesivas y con desconfianza a aprovechar la mala regulación normativa.

Asimismo, existen diversas razones por las que una propiedad no se inscribe en el registro cuando se adquiere, aunque esto no es ideal y no viola el marco legal ya que la inscripción en el registro no es obligatoria.

Actualmente en el Perú, el mecanismo de transferencia tiene algunos beneficios que se pueden mencionar: la transferencia es sencilla, económica o de mínimo costo ya que no hay gastos de escrituración o registro, lo referido se debe a que no hay obligación de registrarse como propietario. Por otro lado, la desventaja es que debido a que no están registrados, no existe protección legal y sus derechos no pueden ser ejercidos frente a terceros, sin embargo, este aspecto ha sido ampliamente consultado a expertos en este tema, ya que todos tienen diferentes puntos de vista al respecto lo que ha llevado a una deficiente uniformidad en su regulación y aplicación.

De acuerdo con el artículo 949 del Código Civil, la transmisión de bienes inmuebles en el ordenamiento jurídico peruano se produce con el solo consentimiento de las partes, es decir, para que se dé la transferencia no se condiciona la entrega del inmueble por parte del oferente, tampoco se exige que esté inscrito en el registro público. Lo mencionado se denomina sistema consensual.

En la legislación peruana, el artículo 923 del Código Civil conceptualiza como propiedad al poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Lo que debe estar de acuerdo a los intereses de la sociedad y en el marco ley.

Asimismo, el actual sistema que utiliza la legislación peruana no permite determinar con precisión al propietario de los bienes inmuebles, a pesar que los compradores futuros recurran al estudio de los títulos del vendedor, dado a las dificultades existentes en identificar verdaderamente al propietario.

El sistema de transferencia peruano no es un sistema constitutivo, simplemente es declarativo, es decir, no generan derechos por la realización de las transferencias, es por ello las vulneraciones al derecho del propietario.

El sistema de transferencia de bienes inmuebles en el ordenamiento jurídico, carece pues, de un sistema propiamente dicho, ya que el mismo, debe ser intrínseco de la publicidad, tal como lo menciona Bullard (2014), el simple hecho de transmisión del bien inmueble hace oponible más que al cedente, lo que causa mitigación del valor de la cosa, la propiedad resulta más valiosa cuando hay exclusión de los demás, es decir, el *Erga Omnes*, lo cual permite reconocimiento para los terceros.

La propiedad está relacionada con la perfección del contrato, sin embargo, por su propia naturaleza el contrato queda oculto al conocimiento de los terceros interesados.

La seguridad jurídica es aquel valor sustancial que contiene el derecho, por su relación con la justicia, además, la seguridad asegura libertad y armonía social, por lo que constituye fuente imprescindible para toda sociedad.

Con respecto a la publicidad registral notarial, cada notaría trabaja de forma independiente con respecto a la otra por lo tanto, se pueden hacer distintas transferencias de un mismo inmueble en diferentes notarias, lo cual es ilegal, entonces se puede deducir que el problema surge en la segunda venta, es decir, cuando se encuentran dos o más acreedores involucrados en un mismo inmueble, entonces la pregunta a plantearse es ¿qué sucede si, en una doble venta, el segundo acreedor es quien finalmente inscribe el inmueble? el primer comprador solo cumple con lo dispuesto por el artículo 949 del Código Civil, pero él mismo no

puede hacer nada respecto de la persona que inscribió el inmueble, para lo cual el artículo 1135 del Código Civil, establece expresamente que, cuando el bien es de naturaleza inmueble y haya concurrencia de acreedores diferentes y si el deudor se obliga a entregar, se dará preferencia al acreedor de buena fe y de primera inscripción, en caso contrario, se dará preferencia al acreedor de más antigua fecha de dominio.

Si bien es cierto que las notarías en el Perú han demostrado la adaptación a las nuevas tecnologías, como por ejemplo la huella biométrica, la firma electrónica, e incluso la plataforma de detección de lavados de activos, y el sistema de intermediación digital (SID), su mayor beneficio recae en negocios laborales registrales más que en los notariales, donde se advierte deficiencias en el sistema de interconectividad electrónica de datos, donde el registrador aún recepciona a las partes de manera clásica, y en forma adicional hacen uso de los medios electrónicos, que conlleva mayor demora en la inscripción.

En ese sentido, la vía notarial como proceso de transferencia del bien inmueble no garantiza en su totalidad seguridad jurídica, para ello la implementación de un sistema interconectado electrónico de publicidad registral notarial, cumpliría con mejorar y brindar mayores garantías de seguridad jurídica a los propietarios de los bienes inmuebles, dando a los mismos el uso de su pleno derecho de propiedad, es decir, generando esta implementación del sistema registral notarial nacional electrónico único originaría una mayor seguridad, mitigación de incertidumbre y el incentivo a la inversión.

- Nivel Local

Expuestos los argumentos internacionales y nacionales, a nivel local en las notarías de la región Junín, se pueden observar las siguientes manifestaciones de la transferencia de la propiedad, la cual no es constitutiva ya que no se configura ningún registro especial para las transferencias de los bienes inmuebles.

Uno de los posibles factores que permite lo mencionado es la existencia del sistema declarativo, regulado en el artículo 949 del código civil, es decir la transferencia de propiedad bien inmueble es un sistema consensual, declarativo, flexible que, permite la transmisión de la propiedad al nuevo propietario, sin ser

necesario requisitos, por lo que podemos decir que el sistema notarial genera inseguridad, debido a la existencia de varios compradores, para un solo bien inmueble, lo que conlleva a incurrir a posibles litigios.

Paredes (2015) en su artículo, hace referencia al trabajo notarial en el desarrollo de la transferencia de propiedad, debido a que, al hacer de manera legal el documento le brinda una garantía jurídica. También se puede evidenciar la importancia que existe al registrar esta operación después de que se eleva el contrato a escritura pública, con el objetivo de proteger el derecho del adquirente, garantizando su posesión frente a otros, sin embargo, estas instituciones no brindan la seguridad jurídica para lo que están dadas. Como podemos apreciar en la siguiente casación.

Según la casación 3312-2013-Junín Miryam Luz Chipana apeló contra la sentencia del Segundo Juzgado Mixto de Huancayo-Junín, donde la difunta madre de Miryam Luz Chipana compró la casa a Hugo Wooper Salas en un contrato de compra y venta el año 1992 y lo registra en Registros Públicos pero, Daniel Marcelo Orellana había comprado la vivienda el año 1991, pero solo quedó en la vía notarial mas no lo registro, ni lo ocupó, dado que estuvo en el extranjero, por lo cual la demanda a Miryam Luz Chipana quedó sin efecto, declarándose fundada la casación interpuesta por MIRYAM Luz Chipana, considerando que sí estuvo debidamente registrado y resultando el primer comprador desprotegido y sancionado.

En dicho caso se muestra pues la falta de seguridad jurídica, de las escrituras públicas de bienes inmuebles en sede notarial, consideramos que uno de los factores es la falta de un sistema de interconexión digital entre las notarías que les permita compartir información y no se justifique sus actos a un desconocimiento de sus actuaciones jurídicos entre notarías.

Por todo lo referido líneas arriba, el estudio tiene como objetivo proponer un registro notarial nacional electrónico único para las escrituras de transferencia de bienes inmuebles.

Además, otro de los objetivos es determinar los efectos jurídicos de la implementación del registro notarial único electrónico nacional de escrituras de transferencias de bienes inmuebles en la región Junín.

1.1.1. Antecedentes de estudio

Con el propósito de enriquecer esta investigación, se han tomado en consideración tesis relacionadas al tema de investigación, dentro de las cuales podemos analizar las siguientes:

- Nivel Internacional

Ochoa (2019), en su investigación denominada “Uso de la tecnología en la función notarial y el proceso registral”, donde el objetivo principal radica en determinar la importancia de las tecnologías en el desarrollo pleno de las funciones notariales, con instrumentos como el fichaje y entrevistas, concluye manifestando que la implementación de las nuevas herramientas electrónicas dotará de mayor eficacia la función notarial y el proceso registral y para eso se necesita capacitar al gremio de Abogados y Notarios.

Asimismo, Figueroa (2016) en su estudio titulado “Modernización de las Notarías Chilenas: Aportes del Modelo de Ciber Notario y Debilidades de los Servicios Notariales”, que tiene como objetivo identificar los beneficios de implementar tecnologías de la información en los servicios notariales, de igual forma concluye que existe una baja incorporación de nuevas tecnologías de información en las notarías chilenas, y que los servicios del notariado electrónico son los más completos y precisos gracias al uso de herramientas tecnológicas. Y su implementación le permitiría conservar la confianza que históricamente se les ha conferido, y así llevar su importante labor preventiva y su aporte a la sociedad. Y para ello se requieren formación tecnológica de los notarios y reformas legales que validen los textos digitales.

En la investigación de Falbo (2016), titulada “Protocolo digital. Nuevas tecnologías y función notarial”, cuya finalidad fue, determinar el grado que se emplea las nuevas tecnologías en la función notarial. La metodología corresponde al enfoque mixto descriptivo, la muestra está conformada por 25 notarios de Quito. concluye que, las implementaciones de nuevas tecnologías en la función notarial son deficientes y bajos y que a partir de hoy nuestra atención debe encaminarse en

poner en práctica estas nuevas e invaluable herramientas tecnológicas para brindar un mejor servicio de excelencia a la Sociedad.

La investigación realizada por Solís B. (2015), cuyo propósito fue determinar la confianza pública de los notarios en la legislación ecuatoriana, utilizó un enfoque cualitativo descriptivo, así como el instrumento de recolección de datos fue un análisis bibliográfico. La investigación concluyó que un notario que tiene la facultad de finalizar y dar forma a ciertos negocios jurídicos no debe limitar sus funciones a simplemente asegurar la forma de la conducta, sino que también debe velar por la seguridad jurídica de sus actos.

El estudio citado es importante porque establece que los notarios no deben limitarse a la simple formalización de documentos o la verificación de ciertos elementos de la identidad de un individuo, sino que también deben velar por brindar mayor seguridad jurídica de sus actos, buscando una comunicación más frecuente entre los autorizados u otras alternativas que coadyube a garantizar la seguridad jurídica que ostentan y no pasar como simples observadores de los litigios que se presentan.

La Investigación realizada por Gualpa (2014) con el objetivo de analizar el bloqueo de los certificados emitidos por los registros de la propiedad y los principios de prioridad registral, seguridad jurídica y legalidad, los métodos utilizados son métodos cualitativos del tipo correlativo, donde la población y muestra son Documentos, también, las herramientas de recopilación de datos son análisis de documentos. La investigación concluyó que no se fijó un plazo para la validez del certificado de registro de la propiedad, por tanto, no garantiza el principio de seguridad jurídica, lo que generaría una desconfianza en los otorgantes, lo que impide la firma de un negocio legítimo ya previsto.

Los hallazgos de la investigación son importantes porque se evidencia la falta de certeza o en muchos casos estabilidad debido a los términos viciados de las actas emitidas por el registro y valoradas por los notarios, lo que provoca frustración al momento de firmar los documentos públicos, que termina en la no inscripción o registro, favoreciendo la doble venta y terminando en las vías judiciales.

Es por ello que deben existir una exigencia en la práctica notarial de documentos de fecha cierta a partir de la fecha en que se realiza el acto con el fin de minimizar posibles fraudes, errores, u omisiones de los legítimos partícipes y como recordatorio de la existencia de un título.

Por su parte, la investigación de Carreto (2014), donde el objetivo principal es analizar la implementación de entornos virtuales al proceso del derecho registral en registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango-Guatemala y la seguridad jurídica del Notario, donde la metodología empleada siguió un enfoque cualitativo de tipo descriptivo. Asimismo, la investigación concluyó que existe la necesidad de implementar un sistema virtual operativo con el fin de brindar mejores calificaciones y registros para garantizar la modernización y seguridad jurídica en la realización de notarizaciones y registros.

Lo que dice el autor, es que, no solo es suficiente la existencia de un sistema de registro operativo, también debe ser en un sistema en tiempo real que otorgue negocios legítimos en presencia de un notario, no debe limitarse solo a los documentos públicos, sino que se debe agregar un sistema acorde al avance de las sociedades es decir un sistema operacional virtual el cual debe ser validado por un funcionario notarial, con lo que se daría mayor seguridad jurídica además de ser más rápido.

En resumen, el dinamismo que otorga el registro de la propiedad depende de las circunstancias en las que el adquirente debe seguir tres puntos de vista, la publicidad del registro, que debe conferirse de manera genuina, el propietario tiene pleno derecho de transferir cumpliendo fielmente las formalidades, ya que el deber de los Notarios y registradores es consiente e incluso se entrega moralmente al público, ya que estos agentes son conocidos por realizar búsquedas exhaustivas de la legalidad de los documentos, por lo que se trata de un acto de publicidad de registro.

- Nivel Nacional

Guevara y Sánchez (2020), en su estudio titulado “Modelo de negocio de un sistema de seguridad, respaldo y verificación digital basado en Blockchain para la gestión moderna de documentos notariales de Lima”, tuvo como objetivo determinar

una plataforma digital que brinde seguridad a los documentos de convenio en el Notario Público en Lima. La metodología corresponde al enfoque mixto, la población y muestra es de 43 notarías, un resultado a destacar es que, el 80% de la muestra mostraron la necesidad de mejorar el almacenamiento, conservación de documentos protocolares y acelerar la verificación, validación y autenticación de los mismos manteniendo la seguridad jurídica mediante un modelo tecnológico de respaldo y soporte digital. Se concluyó que, el proyecto es viable bajo determinadas condiciones de mercado.

León (2020), en su investigación titulada, “Influencia del uso de una red privada virtual a través de la red MPLS (Multiprotocolo de conmutación de Etiquetas) en la interconexión y el acceso a la información en tiempo real de las notarías del distrito de Cajamarca”, cuyo objetivo principal fue determinar la influencia de un sistema MPLS para la interconexión y mayor acceso de la información en tiempo real, la población corresponde a las notarías del distrito de Cajamarca, la muestra es 6 notarías del distrito mencionado. La investigación concluye que, las redes privadas virtuales permitirían que se optimicen los procesos realizados en las notarías del distrito de Cajamarca.

En cuanto a la encuesta o investigación de Ruiz (2020) titulada “Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compra venta de bienes inmuebles notariales para preservar la seguridad jurídica nacional”, se estableció como objetivo general implementar un sistema de interconexión notarial a nivel nacional en el sentido de brindar seguridad jurídica a los bienes inmuebles en propiedad. La metodología fue cualitativa, donde el corpus documental fue 3 expedientes nacionales y 1 internacional, el instrumento fue guía de análisis documental. La conclusión del autor fue que, la implementación de tecnologías en las funciones del notario es necesaria, pues permite dinamizar y minimizar costos de largo plazo, además de brindar seguridad jurídica en el traspaso de bienes inmuebles.

La tesis de Torres (2020), titulado “Transferencia de la propiedad inmueble e inscripción registral como sistema precautorio en el Perú”, con el objetivo de hacer un análisis del sistema de transferencia de propiedad inmueble permite o vela por

la seguridad jurídica de las partes. La Metodología fue cuantitativa, de nivel correlacional de tipo propositivo, para ello utilizó un cuestionario que se aplicó a 67 abogados expertos en la materia. Se concluye que, el actual sistema peruano de transferencia es ineficiente, pues es un sistema meramente declarativo, y no es el ideal para la seguridad jurídica.

La investigación realizada por Fernández (2019), denominada “Planteamiento para la modificación del Sistema de Transferencia de bienes Inmuebles”, donde el objetivo principal de la investigación es, determinar, si la posesión en la transferencia de bienes inmuebles garantiza la seguridad jurídica. El método utilizado en el estudio fue un enfoque mixto descriptivo y dialéctico deductivo, donde las herramientas de recolección de datos fueron notas, guías de observación y guías de entrevista. La investigación concluyó que el actual régimen de transferencias en el Perú no garantiza una eficiente seguridad jurídica, prioriza el dinamismo y la rapidez de las transferencias sobre la protección de las partes contratantes.

La investigación en mención genera fundamentos para el presente estudio, dado que, propone también una modificación de la transferencia de bienes inmuebles, reconociendo que el actual es ineficiente y de forma específica no genera seguridad jurídica.

La investigación de Calle (2019), denominada “Relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad jurídica” cuya finalidad de la investigación fue; determinar la relevancia e importancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de transferencias de los bienes inmuebles en el Perú. Los métodos utilizados fueron una mezcla de dialéctica descriptiva y deductiva, las herramientas de recolección de datos fueron el análisis de documentos, cuestionarios y entrevistas, la población y muestra fueron 10 notarios, 30 abogados especialistas en la materia, la encuesta concluyó que el sistema producía evasión fiscal, muchos estelionatos y otros casos.

La investigación del autor tiene relación directa con la presente investigación, puesto que concluye que el actual sistema no es eficiente, y que debe ser mejorado,

e incluso le da relevancia al notario para que él tenga un instrumento para mejorar el proceso de transferencia de bienes inmuebles.

Para el desarrollo de la presente investigación se considera también, el trabajo realizado por Caycho (2017), cuya finalidad es determinar la inseguridad jurídica con respecto a la falta de inscripción sobre un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, cuya metodología empleada fue descriptiva propositiva, donde el instrumento fue, análisis documental, asimismo, en la investigación se concluye que, la protección absoluta que posee el tercer adquirente como efecto de la buena fe registral, aún en los casos que él mismo tenga dudas fundadas, no genera alguna reacción para diferenciar el estado de la propiedad, con la finalidad que la forma pasiva otorgue ventajas en situación como adquirente de buena fe.

Las conclusiones extraídas en la investigación son importantes porque se tiene evidencia de que, en muchos casos, la propiedad fue transferida a terceros que conocían las cuestiones obvias, con el fin de obtener la transferencia de la propiedad como tercero de buena fe, debido al carácter declarativo del registro, la propiedad fue transferida registralmente, lo que crea seguridad jurídica y prelación asociada en nuestro registro adjunto.

Junto al perjuicio registral, se incrementa la posibilidad de que el registro sea inexacto al otorgar derechos fundamentales a la propiedad, todo lo cual se hará en parte de mala fe, ya que el registro no podrá advertirlo, ya que los documentos presentados cumplen con los requisitos formales, entonces la capacidad del notario para verificar la autenticidad del documento está en vigor.

Por su parte Guzmán (2017), en su investigación titulada “Aportes de la Tecnología al Notariado y la Seguridad Jurídica”, en donde el objetivo principal fue determinar cómo influye las tecnologías al notario para brindar seguridad jurídica, la investigación concluye que, la seguridad jurídica es uno de los objetivos del derecho, y donde las tecnologías de la información y comunicación permiten tener herramientas necesarias que cumplan brindar mayor seguridad jurídica a los procesos notariales.

Por su parte Bullard (2014), en su estudio, cuya finalidad es entender las falencias del derecho de propiedad, cuya metodología utilizada fue descriptiva,

cuyos instrumentos fueron análisis documental y dogmático, en donde se concluye que, es indiscutible que en la esfera contractual la autonomía privada es la regla, pero que, ello no es similar en titularidades exclusivas como la propiedad, donde la ley es la encargada de definir una relación es contrapuesta a terceros. Sin embargo, el titular del derecho es el encargado de decidir en incurrir o abstener de los costos que son generados por hacer entrar en vigencia la oponibilidad. Con ello, la propiedad dejará de ser una obra incompleta.

En cuanto a la investigación, en el presente caso se realizó un estudio del derecho de propiedad y sus deficiencias frente a la oponibilidad a terceros. Si bien esta investigación tiene como objetivo analizar las transacciones ilícitas en bienes inmuebles, se puede citar el artículo 949 del Código Civil, así como la inseguridad jurídica derivada de la transferencia notarial de bienes inmuebles en el Perú.

Vidal (2014), en su estudio, cuyo objetivo fue analizar la naturaleza jurídica del sistema de transferencia de bienes inmuebles en el derecho civil peruano, cuyo enfoque fue cualitativo y cuya herramienta de recolección de datos fue el análisis bibliográfico. La investigación muestra la evidencia del artículo 949 del Código Civil Peruano, que no da a conocer la adquisición por un tercero, éste no permite la exclusión del propietario; asimismo, toda transferencia debe tener seguridad jurídica en su funcionamiento, que sea conducente a la circulación dinámica de los inmuebles.

- Nivel Local

En la tesis “Seguridad Jurídica del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Código Civil” del autor Perez (2019), con el objetivo principal de analizar las consecuencias que genera el sistema de transferencia de propiedad inmueble estipuladas en el código civil, la metodología responde al enfoque cualitativo descriptivo. El estudio concluyó que la seguridad jurídica del sistema de transferencias peruano no está garantizada.

Por su parte la investigación de Fernandez (2019), titulada “Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica”, con el objetivo de establecer los beneficios de un registro constitutivo, por lo cual la metodología fue mixta, descriptiva. El estudio concluye

que el sistema de transferencia peruano es desfasado y no logra generar la seguridad jurídica suficiente.

Portuguez (2018), en su tesis “La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano”, con la finalidad de determinar cómo se protege a los compradores de bienes inmuebles, cuya metodología corresponde al enfoque cualitativo, de tipo descriptivo. Se concluyó que, actualmente el régimen de transmisión de bienes inmuebles no brinda seguridad jurídica.

Arauco y Montero (2017), en su investigación denominada; “Verificación documental para la elaboración de Contratos de Compra Venta de bienes inmuebles de personas naturales en Instancia Notarial en el Distrito de Chilca – 2017” donde la finalidad de la investigación fue; determinar cómo se realiza la verificación documental para la elaboración de contratos de compra venta de bienes inmuebles en personas naturales en instancia notarial. Así mismo, el método de investigación es básico - puro o básico, y el nivel de investigación es descriptivo. En cuanto a la población consta de 95 documentos correspondientes al primer trimestre, los documentos del notario Aleluya, la muestra es de 60 documentos, donde las herramientas de investigación es el análisis documental, la guía de observación. Según la investigación, la forma escrita de los contratos de compraventa de propiedades inmuebles registrados por medios de telecomunicación es inapropiada, y el método electrónico aún se encuentra en una etapa inicial.

La investigación del autor es convergente y da solidez a la presente investigación, en el sentido de concluir que la inscripción vía notarial de forma clásica es inapropiada, dado que se puede facilitar la segunda compra, asimismo, la intervención de los medios electrónicos es incipiente, a pesar del impacto positivo que tiene la tecnología, por lo cual, en un mecanismo de interconexión mediante la aplicación de medios electrónicos sería una alternativa para mitigar los riesgos de futuras compras.

Trujillo (2016) en su tesis denominada "Necropsia del sistema de transferencia inmobiliario peruano: un análisis crítico de la disfuncionalidad del con sensualismo y de su permanente vulneración a la seguridad jurídica", tiene como objetivo

principal el evaluar los vacíos en el marco legal que existe en el mecanismo de transferencia con respecto a la seguridad y certidumbre jurídica de los posibles adquirentes. Y concluye: la adopción de un mecanismo consensual en nuestro marco legal, resultado inspirado en la codificación francesa, el mecanismo continuado vigente en el artículo 949 del Código Civil, ocultó el tradicionalismo jurídico, omitiéndose una fundamentación sociológica y axiológica.

Del mismo modo se tiene la investigación de Meza (2016), titulada “La interconexión informática entre catastro inmobiliario y el sistema registral inmobiliario”, con el objetivo principal de establecer la forma de cómo la falta de interconexión de catastro con el sistema registral inmobiliario afecta a los usuarios, para ello se utilizó la metodología de tipo básico-explicativo, con el apoyo del análisis documental, llegando a la conclusión que, la falta de interconexión afecta de manera significativa negativamente a los usuarios.

1.1.2. Justificación e Importancia del Estudio

La investigación responde a un problema social al analizar el régimen actual de transmisión de la propiedad en el Perú y la seguridad jurídica de los titulares y adquirentes de derechos y la necesidad apremiante de combatir el crecimiento del tráfico ilegal de bienes inmuebles y garantizar la seguridad jurídica de los actos que realizan las notarías, dado que el derecho de propiedad es un derecho fundamental establecido en la Carta Magna, el sistema de transferencia de derechos de propiedad beneficia a todos aquellos que enajenen inmuebles, por lo que tiene una razón práctica, y servirá de antecedente para investigaciones de seguimiento.

Su importancia teórica radica en el análisis teórico y normativo desde los conceptos de propiedad hasta los sistemas de transferencia, identificando las debilidades y fortalezas que existen en cada sistema.

Además, el estudio pretende demostrar las falencias del artículo 949 del Código Civil Peruano en cuanto al mecanismo de transferencia, ya que el adquirente del inmueble siempre está en riesgo, lo que genera una preocupante sensación de inseguridad, ya que no se requiere registro, Igualmente pretendemos

demostrar la ineficacia jurídica de las escrituras públicas notariales con respecto a las transferencias de bienes inmuebles.

Esto se debe a la existencia de múltiples procesos judiciales, como se puede mencionar: mejores derechos de propiedad, reclamos, desalojos, resultando un gasto exuberante para el estado y los interesados. Además, las partes involucradas en el desarrollo judicial, una vez resueltas a la luz de las cuestiones planteadas, pueden generar incertidumbre sobre el ente rector.

Asimismo, el estudio es importante porque propone la implementación de un sistema registral notarial nacional electrónico único de escrituras de transferencia de bienes inmuebles en la región Junín, que no solo evitara el tráfico ilegal de bienes inmuebles, sino que permitiría un proceso más transparente y minimizador de costos para aquellos que participen en el proceso de transferencia de bienes inmuebles.

1.2. Formulación del Problema

¿De qué manera el sistema de registro notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble impide el tráfico ilegal de propiedad inmueble?

1.3. Hipótesis

Si se implementa un sistema registral notarial nacional único electrónico para las escrituras de transferencia de propiedad inmueble, entonces se evitará el tráfico ilícito de bienes inmuebles.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Determinar los efectos jurídicos de la implementación de un sistema registral notarial nacional único electrónico para las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.

1.4.2. Objetivos Específicos

1. Conocer el sistema registral notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.
2. Analizar casuísticas referido al tráfico ilegal de propiedad inmueble.
3. Proponer un Sistema registral Notarial Electrónico Único a nivel nacional de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble.

1.5. Teorías Relacionadas al Tema

1.5.1. Derecho de Propiedad

1.5.1.1. Concepción de Propiedad.

La propiedad se define como la propiedad completa de diferentes objetos, caracterizada por el valor económico y por la facilidad de disposición. La institución en cuestión responde a la naturaleza humana a través de la posesión de objetos, lo que habilita al propietario para poseer, lo que a su vez debe manifestarse en la exclusión de terceros. Este sentimiento se naturaliza con el ser humano por el hecho de poseer cosas para satisfacer nuestras necesidades y lograr el desarrollo de nuestra identidad. Asimismo, la posesión de los bienes no se termina en el mero ámbito patrimonial ni mucho menos económico, sino también guarda correspondencia con la dignidad de la persona. (Gonzales B., 2005)

La constitución indica expresamente que todos tenemos derechos absolutamente, como el derecho de propiedad, en nombre del sistema económico, la constitución conceptualiza la propiedad como derecho, que es la base de la organización económica, es Inviolable, está garantizada por el Estado, con ello se produce armonía con relación al bien y todo dentro del marco de la ley.

El Código Civil también establece que la propiedad es un derecho jurídico el cual puede ser disfrutada, usada, dispuesta y recuperada, es decir, el propietario (dueño) ejerce sus derechos con la debida atención a cuatro atributos: adquirir la propiedad, vender, ejercer el derecho y tomar posesión de la propiedad.

1.5.1.2. Percepción Económica.

Según la doctrina la propiedad tiene 4 características fundamentales:

Conforme Avendaño V.J. (2002) una es el uso del bien, disfrutar de los frutos del bien de forma económica, y natural, como ejemplo los generados de un contrato.

El término dispone conlleva a privarse de cierto bien, es decir renuncia a la cosa, estos sean de formas jurídicas o físicas. Luego el acto de disposición es la venta de la propiedad, la otra forma es la hipoteca, y finalmente es el abandono o destrucción. Esta disposición también puede entenderse como la facultad de enajenar la propiedad, sin embargo, la enajenación no tiene su origen en los derechos reales, sino que se produce con la relación de dominio (propiedad). La reivindicación o reclamar no es estrictamente un atributo propio, sino un ejercicio de persecución, entendido como un poder del que gozan todos los titulares de derechos de propiedad.

Por su parte el beneficiario, el acreedor, el usufructuario, todos los mencionados pueden seguir el bien en el cual recae su derecho. Entonces la reivindicación no debe ser caracterizada en el mismo nivel que los demás atributos, los cuales, en unión, se configura el derecho absoluto y pleno. Es de precisar que ningún otro derecho real concede al titular todos los derechos mencionados.

Entonces las características fundamentales que posee el derecho de propiedad, permite diferenciarse con los demás derechos, pues posee cuatro atributos claramente definidos y que solo pertenecen al propietario, un ejemplo claro es que uno, el bien inmueble puede usarlo para vivienda, o alquilarla para percibir ingresos, en otras palabras, se percibirá todos los ingresos que pueda generar el bien inmueble, después de ello se puede disponer de la enajenación del bien al precio que el propietario considere, o también se puede hipotecar, o abandonar.

1.5.2. El Derecho Registral

1.5.2.1 Conceptualización del Derecho Registral

Como se sabe el derecho estudia una parte de la realidad social. Para entender las realidades en mención se utilizan distintas ciencias, una de ellas es el Derecho, el derecho se sustenta en la dogmática jurídica, como el derecho comercial, derecho civil y otros.

Dentro del universo jurídico existe un sistema jurídico preciso que estudia el fenómeno materia de investigación, el Derecho Registral, en donde una de sus características es la seguridad jurídica, excluyendo la publicidad administrativa.

Tal como lo conceptualiza Amado (2017), el derecho registral es una rama del derecho encargada de brindar las bases y herramientas necesarias de seguridad jurídica para la transmisión de la propiedad.

Cabe mencionar que la mayoría de los autores y doctrinas internacionales sobre el derecho registral lo conceptualizan simplemente como el registro de bienes inmuebles. Sin embargo, la ley registral no solo se ocupa de ello, sino que también del registro de personas jurídicas, del registro de personas naturales, y sus conceptos son muy limitados.

Al respecto, Guevara (2000) menciona que la ley registral es un conjunto de normas y principios que permiten regular el funcionamiento de los registros públicos y sus relaciones con terceros.

Sin perjuicio del autor, Amorós (1996) también menciona que los derechos se fundamentan en la custodia inmediata desde el nacimiento hasta la extinción y la disponibilidad de las relaciones jurídicas registrales, y la consecuente organización y funcionamiento del registro de la propiedad.

1.5.2.2. Características

La ley registral contiene rasgos que debidamente cita Amado (2017), como que es un derecho heterogéneo, es un derecho limitado, es un derecho formalista, y por este último destacamos un poco, porque significa que todos los requisitos y formalidades prescritos por la ley debe cumplirse fielmente.

1.5.3. El Derecho Real y el de Obligaciones

Para tener más clara la idea, el derecho distingue el derecho patrimonial en dos segmentos o grupos; las cuales son el derecho de obligaciones (crédito) y el de derechos reales, para ello es pertinente mencionar ciertas ideas que logran diferenciar dichos derechos patrimoniales; por su parte los glosadores realizaron una división en *ius in rem* y el *ius in personam*, ello como oposición de lo postulado por el derecho romano entre el *actio in personam* y el *actio in rem*. (Ramos, 2010)

Por tanto, los objetos de los derechos reales son los bienes y las cosas, mientras que los objetos de los derechos obligatorios son los intereses de los demás, siempre que se generen determinados beneficios para el obligante. De igual manera, los derechos reales están circunscritos al derecho de propiedad y sus distintas áreas que se subdividen, como también las relaciones entre los sujetos al que se le retribuye el derecho y el bien que es objeto del propietario, cosa distinta es en los derechos de obligaciones, donde las relaciones es de persona a persona, es decir, existe un sujeto activo (acreedor), y uno pasivo (deudor), en consecuencia, la relación con respecto a las cosas son siempre indirectas a tratarse de las personas que son contenidas en la prestación, dado que son derechos transitorios, por la facultad que corresponde a ella se culmina cuando se hace efectiva, en tanto que las facultades que corresponden a deberes jurídicos diferentes al obligacional no se terminarán por el pleno uso.(Ramos, 2010).

Las consecuencias que proviene del derecho de obligaciones y derechos reales, son divergentes, Pues, al configurarse la pérdida de la cosa con respecto a los derechos de propiedad es importante la extinción del derecho, los mismos no ocurren en la mayoría de los casos cuando se hace referencia al derecho de obligaciones, en tanto subsisten en la transformación a la indemnización de los perjuicios y daños. Por su parte el derecho posee un atributo que el derecho de obligaciones no, el cual es la persecución (*rei persecutoria*). Asimismo, el derecho real permite el nacimiento de una obligación, el cual es de no hacer (de los demás) y que es de característica universal, mientras que el derecho obligacional genera obligaciones de hacer, de no hacer, y de dar. (Ramos, 2010).

Por tanto, como se ha dicho en los párrafos anteriores, existen muchas distinciones claras y consistentes entre el derecho de las obligaciones y el derecho de propiedad.

El Registro de Escrituras públicas de acuerdo a la ley 1049

El registro de escrituras públicas se encuentra reguladas en la sección primera y desde el artículo 50 hasta el 64. Los cuales solo se describirán los más resaltantes para esta investigación.

Art.51 Definición:

El término de escritura pública se entiende como aquel documento fundamental, planta, origen, que se incorpora a los protocolos notariales, dado que estos últimos son aprobados por el notario, pues engloba más de un acto jurídico.

Art.52 Partes

Este se divide en tres (3): Introducción, cuerpo y conclusión.

Art. 53 Contenido de la introducción

Se debe integrar el lugar y fecha, se especifica el notario, los nombres, nacionalidades como estados civiles de los otorgantes, de ser el caso, intervención de intérpretes, la fe del notario, entre otros que se especifican en el artículo.

Art. 64 Protocolización

Por este medio es que el registro se le añaden los demás documentos establecidos por ley.

Art. 65 Adjuntos a la Protocolización

El notario es el encargado de agregar los documentos que se señalan en el artículo anterior. Es de precisar que, por ningún motivo estos documentos protocolares se pueden separar del registro de escritura públicas.

1.5.4. Evolución de los Sistemas de Transferencia de Propiedad

1.5.4.1. En Roma.

Según lo mencionado por Pezet, en Roma existían tres etapas de transición con respecto a la propiedad, *la mancipatio*, *la in jure cessio para la res Mancipi* y *traditio para las reses nec Mancipi*. (Ramos, 2010, p.10).

La *mancipatio* consistía en un acto formal y verbal utilizada para la transferencia de las cosas más importantes llamados *res Mancipi* que involucraba fundos rústicos y urbanos incluido la servidumbre, los esclavos, los animales, en el cual de acuerdo a Cayo, debería haber por lo menos cinco testigos, las *librepens*, que eran los encargados de pesar en la balanza los bienes y entregar al comprador, entre los contratantes se hacía una simulación de balanza, en donde en un plato se colocaba una parte de cobre, y en el otro un objeto que representara la finalidad del contrato.

La *in jure cessio* también eran actos formales utilizada para transferir la *res Mancipi*, es decir de cosas valiosas, pero, en este caso se celebraba en presencia de una autoridad. Esto se daba de la forma de un reclamo simulado. En este caso, el adquirente cotizó la propiedad de la cosa ante los jueces, por lo que la venta allanaba el camino para ello.

La tradicional o también llamado *traditio* se solía utilizar para el traspaso de las *nec Mancipi*. Donde la entrega física de los bienes se realizaba según un acuerdo entre los *tradens* (los que entregan los artículos) y los *accipiens* (los que reciben los artículos).

Es necesario resaltar que en Roma, no bastaba la simple voluntad ni mucho menos la obligación para transferir la propiedad se requería un acto externo

adicional, ya sea material (tradicional) o formal (mancipatio o iure cesio), con el pasar del tiempo el comportamiento formal comenzó a entrar en crisis, por lo que el sistema de transferencia se dio a través de la tradición, por lo que se comprende que la separación del contrato en un instante, no es por ideas banales, sino que el derecho romano buscaba implementar un mecanismo de publicidad de la cesión de derechos. Una forma en que las transferencias de propiedad puedan ser reconocidas por la comunidad.

1.5.4.2. En Francia.

Conforme al Código Napoleónico, que es base y fundamento de la legislación civil latinoamericana, la propiedad inmueble solo se traspasa por consenso o consecuencia concertada, además la obligación de entregar el bien se conceptúa como ideal ejecutada, pues la tradición que resultaba del pacto es un suceso en el cual no se transfiere el dominio, sino que, solo es dar al adquirente el disfrute del bien. El acreedor es convertido ahora en propietario, tan solo por el consentimiento. (Ramos, 2010).

El sistema consensual tiene su fundamento en el que el derecho real inicia de forma directa del mero consentimiento entre las partes contratantes. (Marcel, 1988). Entonces, cuando se trata de esto, se menciona que la transferencia de los derechos de propiedad es solo por convenio, a través del contrato y no es necesario la tradición, entendida como entrega, entonces la transferencia de los bienes solo necesita estar de acuerdo.

De esta manera, el consentimiento reemplaza a la tradición porque ambas partes entienden que, si se les obliga a hacerlo, la tradición se cumplirá. De esta forma, la venta es considerado como sinónimo de la enajenación, y conforme Planiol que es citado por Marcel (1988), ambos conceptos tenían muchas diferencias en la antigüedad y que actualmente de forma errónea se consideran como sinónimos, pues el adquirente pasa a ser el propietario y acreedor al mismo tiempo, no era necesario ningún otro requisito salvo el de la voluntad de las partes.

Si bien es cierto, la entrega del bien sí es importante, la misma no genera la transmisión de derechos reales, pues la entrega tiene justificación de la transferencia o adquisición del bien, mas no la transmisión o adquisición de derechos, es necesario mencionar a Albaladejo (1995) quien considera que la entrega es una simple transferencia de dominio, que no debe confundirse con la tradición (entrega de título versus intento de transferencia de propiedad), todo lo mencionado se entiende como un sistema francés, es decir, como el propietario solo consiente, y la entrega del inmueble constituye una simple transmisión de la naturaleza del título del inmueble para los efectos de que el propietario ejerza el título.

Según el sistema francés, el simple hecho de estar de acuerdo las partes hacía convertirse en propietario, y sin agregar otros requisitos, porque dicho sistema solo se basa en el acuerdo de las partes contratantes para que la propiedad pueda ser transferida sin afectar la teoría de la propiedad, derechos y título, con ello se centra todo el proceso de transferencia en una sola etapa y momento, entonces la publicidad es entendida como la acción que permite tener conocimiento del derecho, y la cual no es necesario para culminar o completar el proceso de transferencia de la propiedad.

Tomando en cuenta lo mencionado en los párrafos anteriores, se elaboró las disposiciones del Código Civil Peruano con respecto a la transmisión de bienes inmuebles en su artículo 949, pues según este artículo sólo basta el consentimiento entre las partes.

Este sistema es ineficiente, pues como se demuestra, este carece de seguridad jurídica, se puede dar casos de estelionato, doble venta, es decir es un sistema relativo y no absoluta, pues la relativa hace referencia a la convención de las partes, en tanto el segundo es necesario que se inscriba para que se considere absoluta.

1.5.4.3. En Alemania.

En el sistema alemán las transferencias se daban en dos partes o etapas, un negocio jurídico y un acto relativo de dominio. En Alemania, lo que se celebra y prima es "Ausflassung", que se entiende como un acuerdo abstracto de la cesión que se produce entre el cedente y el adquirente. Por su parte, el Código Alemán y según la doctrina comparada en casi todos los casos están obligados a declarar la "auflassung" derivada de la causalidad básica, razón por la cual el enajenante es el responsable de toda la transferencia de la propiedad, si me niego me pueden demandar. Asimismo, "Auflassung" puede ocurrir judicial y extrajudicialmente, si ocurre judicialmente, entonces ocurre de la misma manera, que el "in iure cessio" es un juicio simulado porque el adquirente puede demandar la cesión para entregar la cosa, este deberá satisfacer la solicitud del juez de apoyar al demandante con una transferencia judicial de dominio, además, cuando se perfeccione el contrato y se inscriba la transferencia, se hablará de la propiedad en los libros del territorio extrajudicial. Esto es conocido con el nombre de registro. (Ramos, 2010).

Aquel que compra cierta cosa no solo quiere la adquisición para tener provecho de forma temporal, sino más bien tiene naturaleza definitiva, a su vez excluyente, como también disponerla, por consiguiente, con la sola entrega no se está cumpliendo con la obligación en su totalidad, porque está obligado a proporcionar la propiedad de la misma. Así, la transmisión de la propiedad es regulada en la rama del derecho de las cosas. Dicha transmisión, en los casos de bienes muebles, se exige la entrega según el acuerdo de transmitir la propiedad por ambas partes, el cual no es contenido en el contrato de compraventa, sino más bien es necesario un contrato especial "real" distinto, el cual solo debe estar contenido la transmisión de la propiedad, dicho contrato es totalmente independiente de la compraventa (Bolívar 2014).

Pues en el sistema alemán la separación de los contratos estaba regulados en los artículos 873 y 929 de su respectivo código civil, pues el solo consentimiento no era suficiente para la transmisión de propiedad.

En el caso de bienes muebles es necesario la tradición, ya sea de forma espiritual o física, mientras que el de bienes inmuebles es necesariamente la inscripción del contrato en los registros públicos de la propiedad. (Pezet, 1998).

Por tanto, es diferente al sistema francés, porque el consentimiento solo no es suficiente, para la perfección del contrato, porque se considera como la primera parte de la negociación, porque en el sistema alemán hay dos etapas, a diferencia del francés.

1.5.5. El Sistema de Transferencia de Propiedad en el Perú

El sistema de transferencia de la propiedad de bienes inmuebles en el Perú, tiene por excelencia la influencia francesa, pues adopta un sistema declarativo, cuyo antecedente radica en el artículo 949 del Código Civil de 1984, como también en el código de 1936, en el cual estaba estipulado la regulación “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietaria de ella, salvo pacto en contrario”, ello también está circunscrito en el código de 1852 en los artículos 574 y 1306, todos los artículos de los diversos códigos dejan de lado el sistema romano (consentimiento) y el modo como la tradición, pues con ello se adopta un sistema espiritualista francés para la transferencia de propiedad inmueble. (Ramos, 2010).

Específicamente, el sistema peruano, cuando se trata de la transmisión de bienes inmuebles, se basa en la teoría del sistema francés, a saber, la condición necesaria y suficiente es el simple consentimiento, haciendo propietario del inmueble al adquirente sin añadir algún otro requisito. De esta forma la transferencia se da en un solo momento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil, dejando sin efecto dos etapas, como sí, lo hacen las demás legislaciones (modo y títulos).

Por consiguiente, sería relevante que las notarías estén interconectadas para compartir información de las escrituras públicas de transferencia de bienes inmuebles que ejecutan y no se prestarían para justificar la doble venta por falta de conocimiento, se convertirían en el primer filtro para evitar el tráfico ilícito.

El Código de 1936.

En este código, la segunda parte de su libro quinto se refiere a la ley de obligaciones, en lo que se refiere a las obligaciones y sus respectivas formas, que incluye también el artículo 1172, que reitera lo ya mencionado en el código de 1852, pero ahora sólo para bienes inmuebles.

Artículo 1172, con tan solo la obligación de dar una cosa de naturaleza inmueble, permite al acreedor convertirse propietario de la misma, salvo se dé un pacto contrario. (Ramos, 2010, p.17).

Asimismo, con el paso del tiempo, en las referidas legislaturas, el concepto de transmisión de bienes inmuebles se ha mantenido igual respecto del concepto anterior, sin embargo, existió mucho debate para la promulgación del Código de 1936 por la comisión encargada de redactar el régimen sobre transmisión de bienes inmuebles.

1.5.6. El Notario

Según el art. 2 de ley 26662 “El notario es el profesional del derecho autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se llevan a cabo. Para lo cual formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados respectivos.

1.5.6.1. Teorías de la Función Notarial.

Vega especifica las siguientes teorías:

Teoría de la fe pública. En cuanto a la función del notario, puede entenderse como la materialización de la teoría de la presunción de la prueba, pues el notario es quien prueba los hechos y aporta la verdad a través de los documentos públicos, el mismo con características declarativas.

Teoría de la función legitimadora. En esta teoría la función del Notario es manifestar el derecho y la paz en términos jurídicos. Es decir, existe confianza.

Teoría de la forma. Proporcionar la forma de acción legal según sea necesario.

Teoría de la Jurisdicción Voluntaria. La ejecución de la función notarial se efectiviza por la voluntad de las partes que se orienta hacia el notario, con el fin de conseguir un instrumento público. Pues el notario puede crear, modificar como extinguir derechos.

Por su parte Barragán, las teorías son las siguientes:

De la representación de los derechos en estado normal. – La función que cumple el notario es la de expresar la justicia en forma regulada frente a la justicia reparadora. Esta teoría nace desde la observación, es decir, busca conflictos de derechos por pretensiones contrapuestas, normalidad de derechos. Entonces la función del notario recae en regulares desplazamientos de los derechos de normalidad, en donde la función judicial se encarga de las contiendas correspondiente a ley.

De la legitimación. – Esta teoría hace referencia a que el poder del notario proviene del mismo poder del Estado, tal cual la función judicial, en el cual el Estado garantiza la verdad, también la certeza y lo más importante la seguridad jurídica, asimismo, la veracidad de los hechos y actos jurídicos.

La de ser actividad de la jurisdicción voluntaria. – Esta teoría menciona que el ejercicio de la función de la notaría es identificar los fines, en específico los jurídicos de las partes, los cuales acudieron ante al notario, con el objetivo de que se les brinde un sello de autoridad al negocio que de forma legal ha sido celebrado y reconocidos. Se hace mención que la función del notario es iniciar una situación jurídica relativa al ejercicio de los derechos estipulados en los instrumentos pública.

De la fe pública. – Como ya se había mencionado en párrafos anteriores, el notario tiene la facultad de brindar fe pública con respecto a la existencia de ciertos actos en específicos y que son de características trascendentes para el derecho, a través de la creación de documentos. Por lo mencionado, la actuación del notario debe dar certeza, y ella se le debe atribuir al poder público.

1.5.7. La Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica la justicia y el bien común, vienen a ser uno de los fines del Derecho. Pero, su cumplimiento solo se da en tanto el ser humano se relaciona

con otros individuos, considerando que el Derecho tiende a crear un determinado orden social, buscando conductas que tienda a satisfacer, aquellos fines perseguidos por el Derecho. Carrillo (2019)

1.5.7.1. Seguridad Estática.

Este derecho está específicamente diseñado para proteger al titular de terceros que intenten ignorar su titularidad. Es decir, la seguridad estática se encarga de proteger al propietario. (Rodríguez, 2015).

Entonces, la seguridad estática está altamente vinculado con la protección del propietario para con terceros, las cuales traten de perturbar su titularidad.

1.5.7.2. Seguridad Dinámica.

Se puede apreciar desde otra óptica, así como también existe la protección al propietario, existe protección de terceros, que son involucrados con el flujo de la riqueza, el último en mención se desprende dos vertientes, protección a los adquirentes, los cuales no deben ser expuesto a hechos donde el bien que se transmite se encuentre gravado, o embargado y sus derivados; otra vertiente es la protección a los acreedores del vendedor, el cual se le puede vulnerar las garantías de crédito de la venta.. (Rodríguez, 2015)

Por su parte la seguridad dinámica se diferencia con la estática, el cual protege al propietario, mientras que la dinámica protege a terceros potenciales compradores, en otras palabras, es aquella seguridad que protege de forma directa a los terceros que pueden realizar la compra de una propiedad que está afecta con hipotecas u otras cargas, sin que los terceros tengan conocimiento de ello.

1.5.8. La Publicidad Registral.

La publicidad registral tiene justificación por ser un instrumento más eficaz que ha servido para la seguridad jurídica. Pues la publicidad registral es aquel complemento de las exigencias de la seguridad jurídica, con el cual se protege y se potencia los derechos ya existentes, brindando derechos sobre la presunción de

alcances y existencia de pertenencia, así como también efectos sustantivos. (Freyre, 2007).

Por tanto, la publicidad registral se configura con la seguridad jurídica del régimen de propiedad que rige, ya que permite a terceros conocer los derechos que se les priva y no incurran en el desconocimiento, ya que es una herramienta que ayuda con la detección de información de los propietarios, y las tasas que afectan a la propiedad, el registro proporciona a los propietarios, terceros y potenciales compradores una serie de beneficios, protegiendo mejor los derechos de los primeros y disponiendo los segundos de la información necesaria sobre los derechos de propiedad para mejorar la seguridad jurídica.

1.5.9. Punto de Vista del Análisis Económico del Derecho

1.5.9.1 Seguridad Jurídica Objetiva.

Se le llama producto de destilado, producto de la suficiencia, claridad del supuesto de la estabilidad de las normas de un determinado ordenamiento jurídico, y también se refiere a la administración de justicia como supuesto válido de las medidas cautelares. La seguridad jurídica objetiva establece la existencia de lo denominado *ius certum*, el cual permite al individuo la prevención como también el cálculo de la forma que serán resueltos los posibles conflictos como contingencia del suceso que se pueda ir dando. (Ares, 2000)

1.5.9.2. Seguridad Jurídica Subjetiva.

Mientras tanto la seguridad jurídica subjetiva es más de naturaleza de realizaciones, pues existe seguridad jurídica donde predomina la confianza del aprovechamiento del valor de cambio como el valor de uso de los recursos económicos, los cuales constituyen el objeto de la seguridad jurídica subjetiva, asimismo, se mantiene un supuesto poco realista como lo es la amenaza de no sufrir conductas riesgosas. (Ares, 2000).

1.5.10. Legislación Comparada en materia registral

Con respecto a los mecanismos de registro, ciertos países han acogido la designación de su Gobierno, de forma que se menciona el mecanismo de registro de Alemania, del mecanismo de registro de Australia, del mecanismo de registro de España, de Francia, y otros más, los que en mayor o menor proporción han tenido un impacto en los otros países Soria Alarcón, (2012), como es el caso de Perú.

1.5.10.1. El sistema francés

El mecanismo de registro en Francia se establece a través de un mecanismo de registro voluntario, en el que los derechos de propiedad se establecen antes del registro, con el consentimiento de las partes contratantes. En este mecanismo, se ha fijado la Ley de Transcripción Hipotecaria de 23 de marzo de 1855, a partir de la cual se crea el Registro de la Propiedad Inmueble. De conformidad con la ley de 30 de octubre de 1935 se añadió la transcripción de las condenas por las que se establecían actos reales.

Al igual que el Código de Napoleón de 1804, el Código Hipotecario francés tuvo un impacto en el derecho positivo de muchos gobiernos.

La transcripción no está establecida en el mecanismo de registro francés, y los terceros registrados que intervienen de buena fe están protegidos en el caso de obtener una contraprestación valiosa. En este mecanismo se registra el título copiado y se considera exacto aquello a lo que se refiere.

En el mecanismo de registro de Francia los actos reales se establecen al margen del Registro y la transcripción en este último posee como objetivo tener un impacto con respecto a los terceros civiles para cada acuerdo. Este mecanismo no es accesible para todas las personas, debido a que se observa en el mismo el mecanismo de publicidad incompleta.

1.5.10.2. El sistema alemán

Cuando se establece el mecanismo de inscripción, se constituye el acto de entidad, caso contrario, cuando se inscribe el acto de entidad en el registro, por ejemplo: una hipoteca en nuestro país, se constituye como entidad. Apenas

aparece cuando está inscrito en el registro. Otra situación es el acto genuino en Alemania, donde el acto genuino se establece mediante el registro. En este país, el mecanismo de registro se constituye antes del registro, y no existe un derecho real entre las partes. Este mecanismo se establece en el registro como parte esencial del acto de recibir en especie, como es el caso de Alemania, Suiza, Austria y Australia.

En el mecanismo registral de composición, la transferencia del nombre de dominio se realiza con el registro, de lo contrario, el registro es una condición para la transferencia del nombre de dominio entre las partes interesadas.

1.5.10.3. El sistema australiano

El mecanismo de registro de Australia se identifica como un mecanismo de registro efectivo, también conocido como el sistema de la Ley Torrens. Realizado por Roberto Torrance en 1858.

En este mecanismo, el registro inicial del dominio es voluntario, sin embargo, una vez solicitado, será obligatorio en otras ocasiones. En este mecanismo, cada transferencia de propiedad significa que pasa a ser dominio de la familia real.

Cuando se registra una traslación, el funcionario cede el título a favor del dueño que la adquiere, convirtiéndose en el título garantizado de quien la adquiere.

También en este mecanismo, al momento de inscribir la casa, el registro expide un certificado, y para su enajenación, éste puede servir como aval. Estos registros son para uso exclusivo de los involucrados.

1.5.11. Análisis de Jurisprudencia

En Oficio No. 003504-2006, Recurso de Nulidad - Sala Penal Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República de Quito.

(...) TERCERO.- Se comete un tipo penal de estafa cuando el agente, conociendo los asuntos jurídicos de la propiedad, determina por su cuenta, haciendo que el perjudicado incurra en un error, que en el presente caso es la misma conducta de Breña que se encuadra en el tipo de delito ya mencionado al haber realizado la venta del inmueble 301 de los inmuebles ubicados en el lote 28

manzana No. 480 fue vendido a Jaime, y también enajenando el 300 y tres, cuatrocientos uno y cuatrocientos tres, y además, quince más , incluido el garaje, según se indica en la declaración cautelar de Jorge, que compareció a fojas 100 y 91 en nombre de la empresa Jorman Sociedad Constructora Sociedad Anónima, aprobada en pleno, y el testimonio de Clara Isabel Nuñez Hernández -ver fojas ciento noventa y siete-, En particular, las copias certificadas del 49° Juzgado Civil de Quito en referencia al desarrollo de proceso seguido a Breña y las organizaciones afectadas, el oficio número 55152022 a la empresa agraviada, y folios 222-6 a 250 sobre ejecución del acta de conciliación. (...)

(...) El imputado Horacio procedió a vender dicho inmueble a sabiendas de que pertenecía a Jorman Constructora Sociedad Anónima y de Vizcarra, según declaración de las asociaciones intervinientes a fojas 615 y que tenía medida cautelar de embargo en forma de depósito, resultando criminal responsabilidad en el delito, por lo que su agravio no está cubierto. Por estos hechos, anuló la sentencia de 3 de julio de 2006, página 760, que condenaba a Horacio Breña Molina por estafa patrimonial - Estelionato - perjuicio a la empresa Jorman Sociedad Constructora Sociedad Anónima, condenado a cuatro años de prisión conforme al código de conducta, y se determina que deben entregar diez mil soles a favor de la Sociedad Jorman Sociedad Constructora Sociedad Anónima (...)

En la casación 3312-2013, Junín mencionado en la realidad problemática, en este caso se realiza un análisis crítico de la sentencia.

Lo primero que se menciona en la apelación es el consentimiento de los acreedores, el ganador del pleito es que logró inscribirse en el registro público (Z), quedando completamente desprotegido el primer comprador (X), quien como se dijo antes, solo queda en proceso. Notariado, pero no registrado.

Es evidente que la forma de actuar de (Z), no se evidencia la buena fe, y a su vez que se avala en una norma no proporcional logra su objetivo (quedarse con el bien inmueble), donde su argumento explícito es en señalar que (X) fue negligente y por ende castigado, no obstante, si se analiza plenamente lo mencionado, el castigado debe ser (Z), puesto que, adquirió un bien sin considerar quien tenía la posesión del bien, la misma no se puede negar.

(X) También es comprensible adquirir bienes en virtud del artículo 949 del Código Civil. No requiere registro de propiedad. Sin embargo, fue despojado de su propiedad, por aplicación de otra cláusula que también se encuentra en la misma norma.

Con lo mencionado en los párrafos anteriores, es que el artículo 949 muestra muchos vacíos, y por ende, debe ser modificado, pues como se evidencia, dicho artículo no brinda al adquirente o comprador la adquisición inmobiliaria, en otras palabras, no brinda seguridad jurídica.

Se cita al expediente N° 656-07 "A" de la Cuarta Sala Penal con Reos Libres de Lima (Delito de Estelionato), se extrae lo siguiente:

La acusación recae sobre el imputado Edson Vita Landa (X), en la que alega colusión con el cofiscal (sentenciado) Jorge Mendoza Guerra (Y), que obtuvo a través de un contrato de compraventa con Mendoza por una suma de dinero, proceso propuesto, a fin de inscribir el inmueble en el registro público, lo que obtuvo mediante la interposición de una demanda de desalojo en contra de la victimada Mera (Z), la cual no se concretó dado que la victimada tenía un contrato previo con la sentenciada Mendoza que a su vez hizo efectiva la contrato público a su nombre.

Del caso en mención, se evidencia que X demanda a Z, cuyo argumento es que Y, ya había hecho transferencia por el contrato de compraventa. Por su parte Z, alegaba que la fecha del contrato era anterior a X. Finalmente se declara infundada la demanda de desalojo.

Con ello se puede inferir que el sistema de transferencias regulada en el Código Civil Peruano, se puede entender que los adquirentes de los bienes inmuebles no están en su totalidad garantizados, es decir, existe una alta probabilidad de tener procesos judiciales inacabables, ello trae consigo distintos costos tanto para los participantes como para el Estado.

Esto se puede evitar con una alternativa, donde la Sección 949 del Código Civil requiere la entrega de bienes como requisito principal, y los notarios están más

estrechamente relacionados, evitando posibles costos como el tiempo y los procedimientos legales.

Recurso de Arequipa No. 2674-2003, mediante el cual Servi Autos S.A interpuso recurso de apelación contra la sentencia de la Tercera Sala Civil del Tribunal Superior de Arequipa, cuyo objeto era que la Corte Suprema dictara sentencia, por lo que, sin atender a las pretensiones del tercero Sin fundamento.

El magistrado de la Corte Suprema señaló que "(...) el mero consentimiento en la voluntad de enajenar el inmueble por algún documento convierte al acreedor en propietario del inmueble (...)".

En palabras de los magistrados, se puede entender que basta con el acuerdo de voluntades para la transmisión de bienes inmuebles, lo cual ha sido mencionado en el artículo 949 del Código Civil. Asimismo, otra forma de interpretación es inferir el significado de "un documento cierto " ello se infiere que además del acuerdo es necesario que conste en un documento con fecha cierta. Esto no tiene nada que ver con la jurisprudencia y mucho menos con la doctrina.

Nuevamente, la sala lo citó textualmente, "La inscripción en el registro público produce sólo un efecto declarativo, pero no constituye un título per se, por lo que la inscripción no es necesaria para perfeccionar la cesión (...)".

Con ello se evidencia que el sistema de propiedad en el Perú es relativo, llevándolo a una comparación, vendría como no disponer de derechos, puesto que, una característica principal del sistema es la falta de exclusión, por cual el artículo 949 no genera ni da un sistema de seguridad jurídica, también por falta de cumplimiento de las reglas jurídicas.

1.5.12. Implementación de un Sistema Registral Notarial Nacional Único Electrónico de Escrituras de Transferencia de Propiedad Inmueble.

Los notarios son funcionarios que deben dinamizar los procesos, en temas de su competencia, brindado seguridad y eficiencia, evitando cargas procesales, que afecta la administración de justicia.

En tal sentido afirmo que, los notarios, deben garantizar las seguridades de las partes que se acerquen a su despacho como celeridad, seguridad jurídica, y eficacia.

Ahora en nuestros tiempos, un tema cuestionado y polémico son los delitos como la doble venta, delitos de estelionato, entre otros, que vienen afectando a las personas que realizan transferencias de propiedades inmuebles, incrementado la carga procesal, que deben evitarse en la vía notarial, pues las notarías como se hizo mención son instituciones creadas para brindar seguridad jurídica, en dichos temas, sin embargo estas instancias vienen perdiendo credibilidad y eficacia, consideramos que uno de los factores es la falta de interconexión electrónica digital entre las notarías.

La interconectividad de los notarios hoy es crucial porque todo se basa en sistemas de información, principalmente como soporte técnico. Estos sistemas tratan con información estructurada (bases de datos) e información no estructurada (audio, video o imágenes). De esta forma, por medio de un notario público, se garantizará la seguridad jurídica de los derechos de propiedad.

La propuesta de implementar un sistema registral notarial electrónico nacional único de escrituras de transferencia de bienes inmuebles no modifica ni vulneran la Constitución Política del Perú u otras normas vigentes como los de los registros públicos, ambos intervendrán para una mayor seguridad jurídica, celeridad y economía procesal.

II. MATERIALES Y MÉTODO

2.1. Tipo y Diseño de Investigación

2.1.1. Tipo de Investigación

Mixta-Propositiva

Como afirma Best (2002), la investigación es un proceso formalizado de creación de conocimiento que sigue un determinado sistema y refuerza el método científico. Se puede inferir del autor que la investigación es un orden específico del método científico (p. 225).

De acuerdo a ello, Hernández (2018), la investigación mixta es aquel proceso crítico y sistemático, donde se utiliza los fundamentos de la investigación cualitativa y cuantitativa. (p.377)

Por su parte la investigación propositiva, es aquella donde se ubica una necesidad o vacío, que deber ser subsanado. (Hernández, 2018, p.378)

En conclusión, el estudio utilizó métodos mixtos, ya que se utilizaron métodos cualitativos, como el análisis documental, y métodos cuantitativos, como la aplicación de un cuestionario y una muestra mayor a 30, lo que permitió el análisis cuantitativo. El tipo de estudio es propositiva transversal, propositivo porque pretende proponer la implementación de un sistema nacional electrónico único de registro notarial para las escrituras de transferencias de bienes inmuebles y es transversal porque la recolección de datos no sigue un carácter de serie temporal.

2.1.2. Diseño de Investigación

No experimental

Como señaló Hernández (2018), el diseño de estudio es el plan que se debe seguir para la recopilación de información y a través de su análisis obtener los resultados (p.257).

Respecto a los diseños no experimentales, Hernández (2018) afirma que no es posible que los investigadores cambien o manipulen sus variables de estudio. (pág. 258)

En resumen, este estudio pertenece a un diseño no experimental y no puede manipular variables como el sistema de registro notarial y la transferencia de la propiedad, pero su análisis, interpretación y otras descripciones son factibles, y ello permite entender la necesidad de implementar un registro único electrónico notarial.

2.2. Variables, Operacionalización

Con referencia a la variable o variables se debe entender como la propiedad que varía, y dicha variación es calculable y observable. (Hernández, 2018, p.138)

2.2.1. Variable Independiente

Por variable independiente se entiende como toda causa, hecho, motivo no controlable por el investigador. (Hernández, 2018, p.140)

➤ Sistema registral notarial

Los sistemas registrales son el cúmulo de normas que regulan el registro de propiedad. (Ochoa, 2019).

2.2.2. Variable dependiente

Según Hernández (2018), manifiesta que la variable dependiente se identifica como el efecto de la variable independiente. (p.141)

➤ Transferencia de propiedad inmueble

Específicamente, el régimen peruano, cuando se trata de la transmisión de bienes inmuebles, se basa en la teoría del régimen francés, según la cual el mero consentimiento es condición suficiente y necesaria para que el adquirente se convierta en propietario del inmueble, sin añadir algunos requerimientos adicionales. De esta forma, entonces, la transferencia se da en solo momento conforme a lo dispuesto por el artículo 949 del Código Civil, dejando sin efecto dos etapas como sí, lo hacen otras legislaciones (título y modo).

2.2.3 Operacionalización de variables

Tabla 1.

Cuadro de operacionalización de variables

Variables	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Técnica e Instrumento de recolección de datos
Variable Independiente	Seguridad Jurídica	La seguridad jurídica es consecuencia de un ordenamiento jurídico integrado protegiendo los derechos de las personas. Falta de eficiencia en el proceso de transferencia de propiedades inmuebles en las notarías.		Técnica: Encuesta, Técnica de Gabinete, Análisis documentario
El sistema registral notarial		El actual sistema de transferencia de bien inmueble no permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos notariales.	Escala de Likert	
Variable Dependiente	Sistema de registro nacional único electrónico.	Es necesario la implementación de un registro notarial nacional único electrónico.		Instrumento: Cuestionario
Transferencia de propiedad inmueble	Registro de propiedad	Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios		

Nota. Elaboración hecha por la propia investigadora

2.3. Población y Muestra

2.3.1. Población

Para Hernández (2018), la población es aquel conjunto denominado universal que se pretende estudiar, éstos pueden ser personas, como objetos, documentos, etc. (p.170)

2.3.2. Muestra

Según Hernández (2018), la muestra es aquel subconjunto del total de la población, se puede inferir que es una parte del conjunto universal, los cuales deben tener las mismas características, (p.175)

Para la investigación la muestra está conformada en un total de 60 participantes, entre notarios, abogados, compradores de inmuebles, donde el tipo de muestreo es no probabilístico intencionado.

La muestra de la encuesta son las siguientes:

Tabla 2.

Contenido de la muestra

Unidad de Análisis	Frecuencia
Notarios	10
Abogados expertos	40
Comparadores de inmuebles	10
Total:	60

Fuente: Elaboración propia.

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

2.4.1 Técnica de recolección de datos

Según Arias (2006), las técnicas de investigación son aquellos procesos que permiten la recolección de datos y que son de vital importancia para el mismo. (p.135)

2.4.1.1. La Observación

Hernández (2018) manifiesta que la observación es aquella técnica que el investigador recolecta la información a través de la misma que puede ser participativa o no. (p.395)

En la investigación se utilizó para observar la problemática la doble venta de propiedad inmueble.

2.4.1.2. Análisis Documentario

Según Hernández (2018), el análisis documental es una técnica que permite la recolección de información a partir de documentos. (p.397)

En la investigación se utilizan las técnicas antes mencionadas para el juicio analítico de la documentación consultada.

2.4.1.3. La Encuesta

Para Malhotra (2008), la encuesta es un tipo de entrevista en la que la personas que van a encuestar ya tiene una guía de preguntas. (página 399)

En la encuesta se entrevistó a notarios, abogados y compradores de inmuebles.

2.4.1.4. Técnica de Gabinete

Como lo indica Bernal (2010), la mencionada técnica responde a la toma de decisiones de hechos específicos. (p.199)

En la investigación se utilizó para el análisis de la implementación del registro notarial nacional electrónico único.

2.4.2. Instrumentos de recolección de datos

2.4.2.1. Cuestionario

Según Hernández (2018), el cuestionario es aquel cúmulo de preguntas, las mismas permitirán medir las variables y que deben seguir a los objetivos de la investigación. (p.405)

Para el presente estudio, el cuestionario se realizó a notarios, abogados, y compradores de inmuebles.

2.4.2.2. Fichas bibliográficas

Con la presente ficha, se recopiló información de autores y seudónimos de investigaciones.

2.4.2.3. Fichas hemerográficas

Se recopiló información de revistas indexadas y libros.

2.4.2.4. Fichas textuales

Con esta ficha se realizó descripciones o transcripciones en su totalidad de ideas de importancias para la investigación.

2.4.2.5. Fichas de paráfrasis

Se empleó para redactar con nuestras propias palabras las ideas de autores de libros e investigaciones.

2.4.3. Validez

En el sentido de Hernández (2018), la validez hace referencia al grado de precisión que los instrumentos miden efectivamente a las variables. (p.435)

En la investigación, la validación fue dado por tres expertos en la materia.

2.4.4. Confiabilidad

La confiabilidad indica que los resultados se repiten en distintas muestras. (Hernández, 2018, p. 200).

En este trabajo utilizo el Alfa de Cronbach, en el sentido de que el problema no es de naturaleza binaria y sus parámetros deben tener un valor mínimo de 0,70.

2.5. Procedimiento de análisis de datos

Para el análisis de las encuestas se hizo uso de la estadística descriptiva, cuyos resultados se presentan en tablas y figuras con sus respectivas interpretaciones. El programa utilizado corresponde a Microsoft Excel 2019.

2.6. Criterios éticos

La tesis se dio en el marco de los siguientes principios éticos y legales.

2.6.1. Principio de beneficencia

Este principio se refiere a la minimización del daño y la maximización del beneficio, para lo cual se debe aplicar un balance de riesgo/beneficio para los sujetos que participan en el estudio.

2.6.2. Principio de respeto por las personas.

En los principios anteriores, se considera que los sujetos que participan en la investigación tienen autonomía para participar en la investigación, y para ello se requiere el consentimiento informado.

Para las encuestas, el principio de hacer preguntas funciona porque el cuestionario le pregunta si desea participar y se visualizan sus objetivos.

2.6.3. Principio de justicia

El beneficio de esta tesis no es solo en la población con características jurídicas, sino aún mayor porque su alcance es social.

2.6.4. Integración con la comunidad

Independientemente del enfoque, tipo y diseño de la encuesta, debe responder a las necesidades de la comunidad, y para ello deben incorporarse al proceso de la encuesta.

En la encuesta se tomaron en cuenta grupos jurídicos y sociales, como abogados, notarios y personas que compran bienes raíces, respectivamente.

2.6.5. Valor social

Las investigaciones tienen la característica de valor social porque responde a un problema que afecta su pleno desarrollo.

Esta beneficia no solo el trámite de transferencia de bienes inmuebles, sino que también a los ciudadanos de la comunidad.

2.6.6. Validez científica

El estudio se desarrolló bajo un enfoque sistemático, e idóneo, para garantizar la credibilidad de los resultados.

2.6.7. Criterios de Rigor Científico

El estudio ha considerado los criterios que a continuación se indican:

2.6.7.1. La Neutralidad

En ningún momento hubo manipulación de los resultados de la investigación, los resultados reflejan en su totalidad las preferencias de los encuestados.

2.6.7.2. Credibilidad

Las conclusiones como resultados tienen aproximación al objeto de estudio, pues estos fueron producto de un método científico

2.6.7.3. Relevancia

La presente tesis, refleja los objetivos dados al inicio del este estudio, la cual tiene una significación importante para la investigación.

2.6.7.4. Transferibilidad

Al concluir los procesos de investigación en la presente tesis, nuestros enfoques y tipos prediseñados, han dado una buena resolución a los problemas de este estudio.

III. RESULTADOS

3.1. Resultados

3.1.1. Resultados del cuestionario aplicado a los compradores de bienes inmuebles de Junín

Tabla 3.

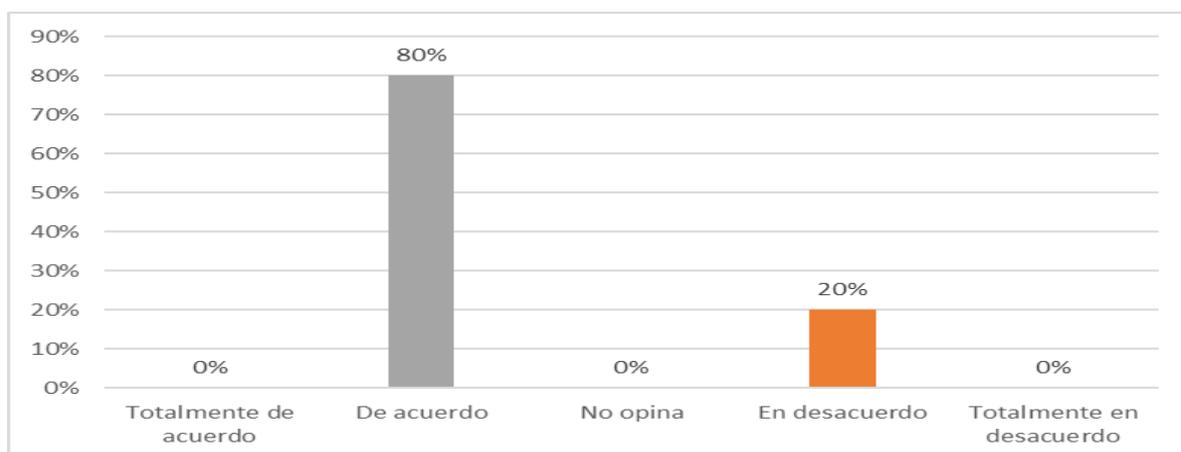
Actualmente usted es propietario de un bien inmueble.

Indicador	N°	%
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	8	80%
No opina	0	0%
En desacuerdo	2	20%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia a partir de aplicación de cuestionario.

Figura 1.

Actualmente usted es propietario de un bien inmueble.



Nota: El 80% de los encuestados se encuentra de acuerdo y el 20% en desacuerdo.

Tabla 4.

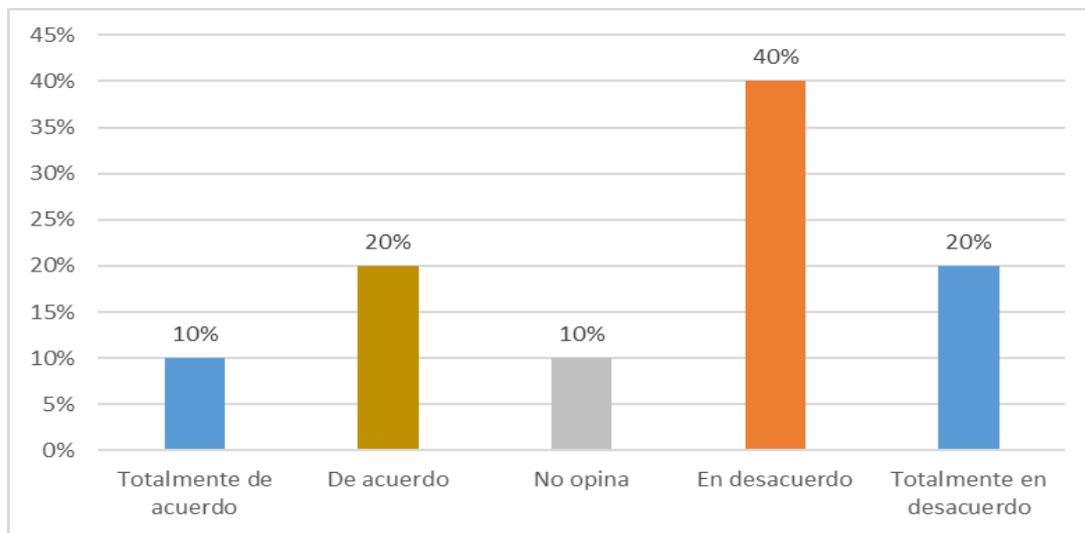
El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica.

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	1	10%
De acuerdo	2	20%
No opina	1	10%
En desacuerdo	4	40%
Totalmente en desacuerdo	2	20%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 2.

El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica.



Nota: El 40% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 20% totalmente en desacuerdo, el 20% de acuerdo, el 10% no opina y el 10% totalmente de acuerdo.

Tabla 5.

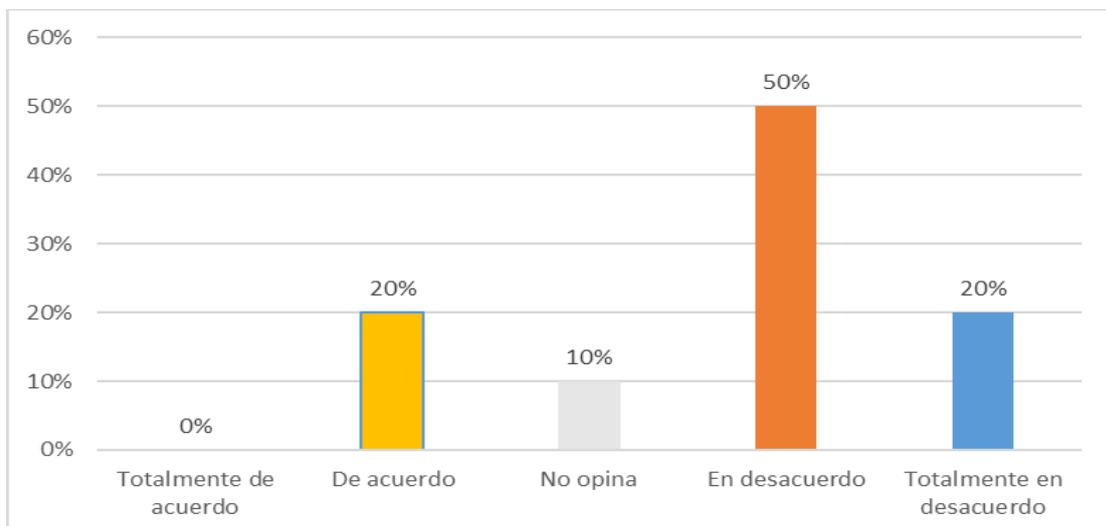
El proceso de transferencia de bienes inmuebles que se realiza en las notarías es eficiente.

Ítems	Nº	%
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	2	20%
No opina	1	10%
En desacuerdo	5	50%
Totalmente en desacuerdo	2	20%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 3.

El proceso de transferencia de bienes inmuebles que se realiza en las notarías es eficiente.



Nota: El 50% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 20% totalmente en desacuerdo, el 20% de acuerdo y el 10% no opina.

Tabla 6.

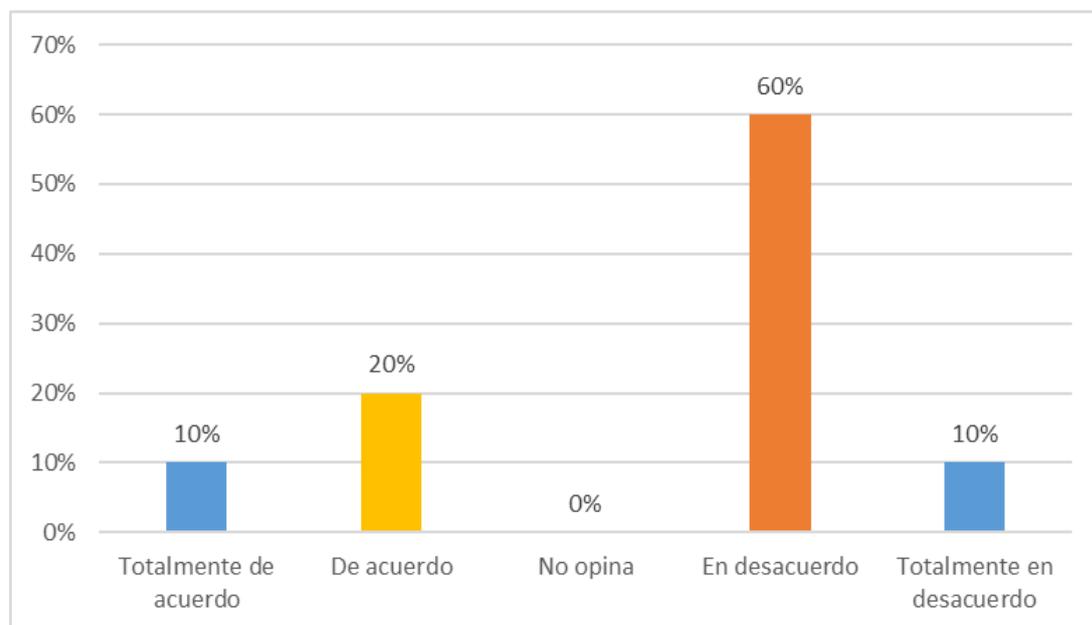
¿Actualmente está en posesión de su propiedad?

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	1	10%
De acuerdo	2	20%
No opina	0	0%
En desacuerdo	6	60%
Totalmente en desacuerdo	1	10%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 4.

¿Actualmente está en posesión de su propiedad?



Nota: El 60% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 20% de acuerdo, el 10% totalmente en desacuerdo y el 10% totalmente de acuerdo.

Tabla 7.

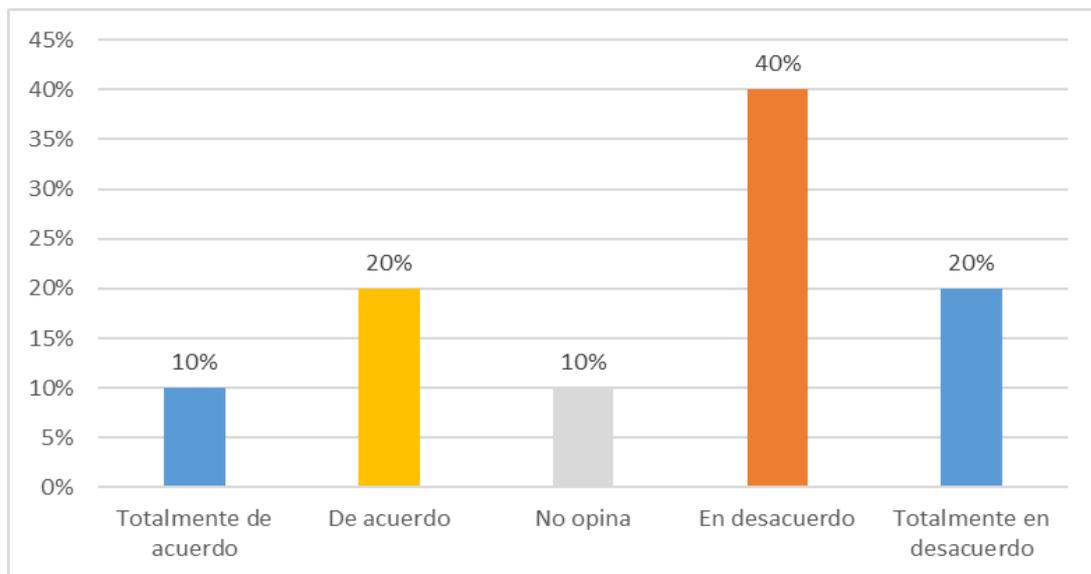
Los Registros públicos brindan seguridad jurídica de protección de la propiedad.

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	1	10%
De acuerdo	2	20%
No opina	1	10%
En desacuerdo	4	40%
Totalmente en desacuerdo	2	20%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 5.

Los Registros públicos brindan seguridad jurídica de protección de la propiedad.



Nota: El 40% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 20% totalmente en desacuerdo, el 20% de acuerdo, el 10% totalmente de acuerdo y el 10% no opina.

Tabla 8.

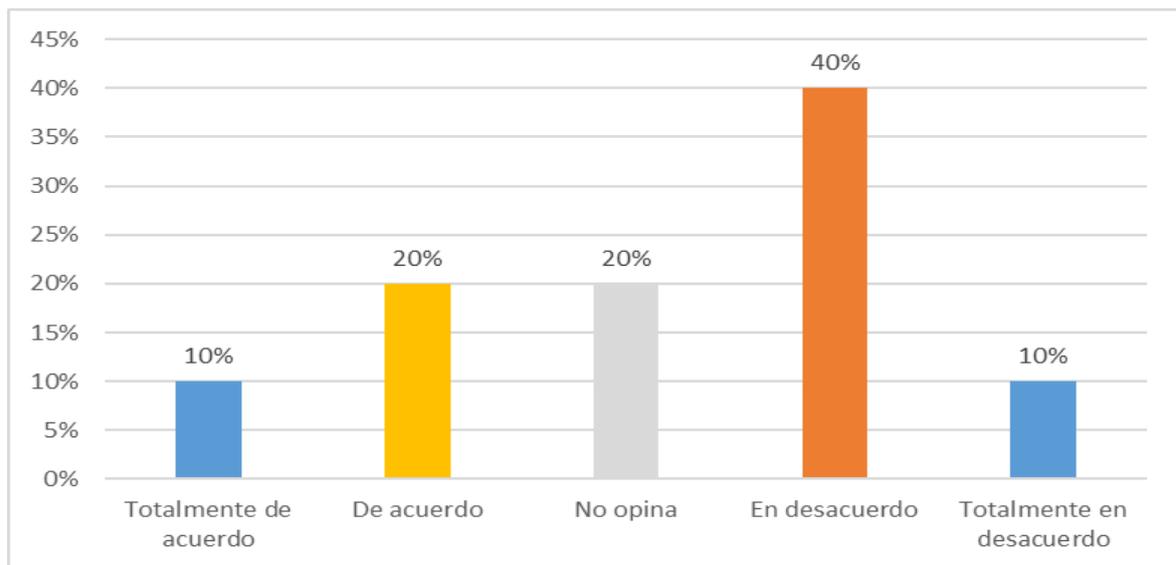
La inscripción del bien inmueble en registros públicos no debe ser obligatorio.

Ítems	Nº	%
Totalmente de acuerdo	1	10%
De acuerdo	2	20%
No opina	2	20%
En desacuerdo	4	40%
Totalmente en desacuerdo	1	10%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 6.

La inscripción del bien inmueble en registros públicos no debe ser obligatorio



Nota: El 40% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 20% totalmente en desacuerdo, el 20% de acuerdo, el 10% totalmente de acuerdo y el 10% no opina.

Tabla 9.

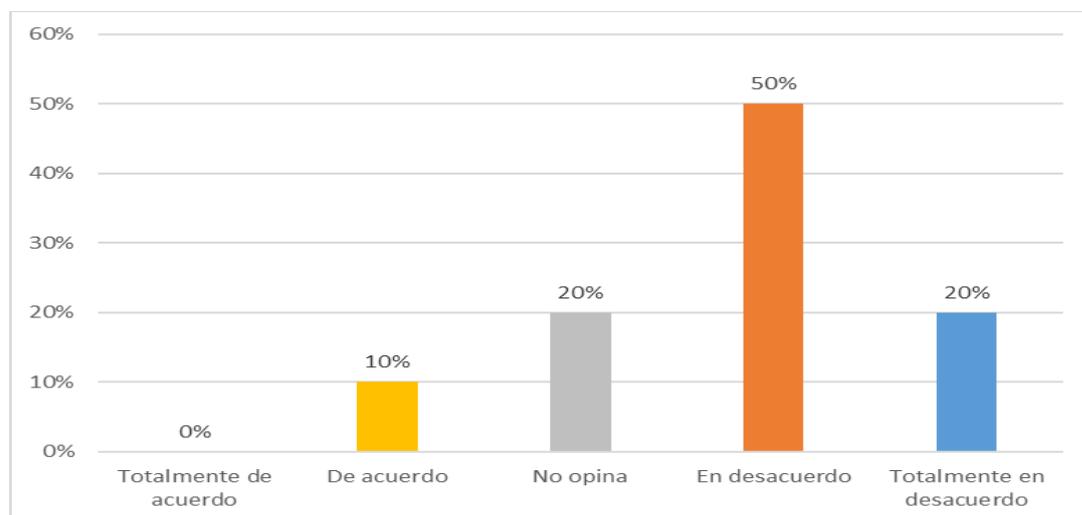
La transferencia de propiedad debe ser con el simple consentimiento y un acuerdo escrito de las partes.

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	1	10%
No opina	2	20%
En desacuerdo	5	50%
Totalmente en desacuerdo	2	20%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 7.

La transferencia de propiedad debe ser con el simple consentimiento y un acuerdo escrito de las partes.



Nota: El 50% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 20% totalmente en desacuerdo, el 20% no opina y el 10% no opina.

Tabla 10.

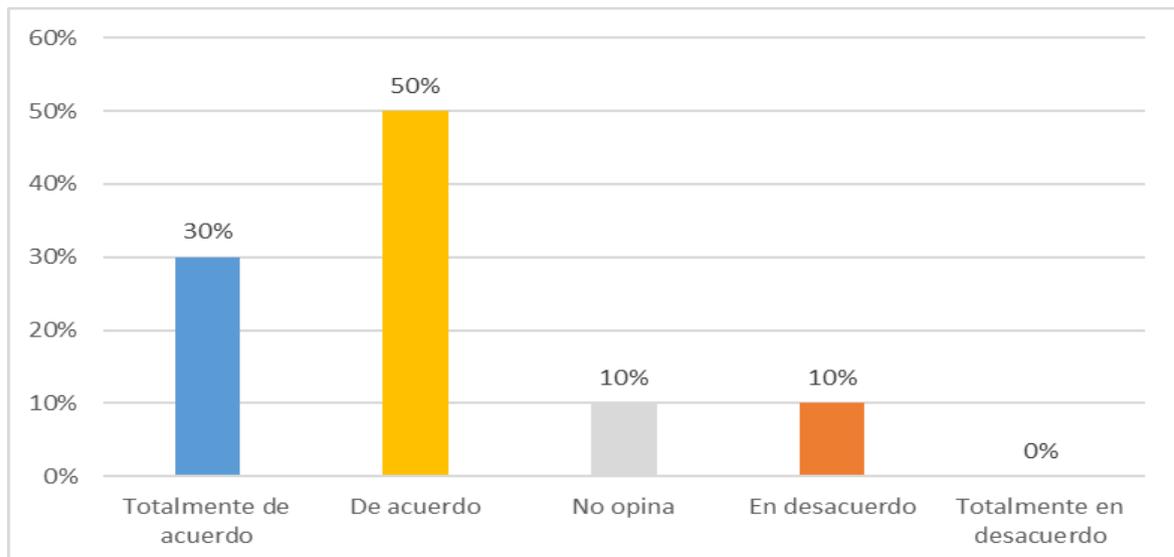
Es necesario la implementación de un registro notarial nacional único electrónico

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	3	30%
De acuerdo	5	50%
No opina	1	10%
En desacuerdo	1	10%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 8.

Es necesario la implementación de un registro notarial nacional único electrónico



Nota: El 50% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 30% totalmente de acuerdo, el 10% en desacuerdo y el 10% no opina.

Tabla 11.

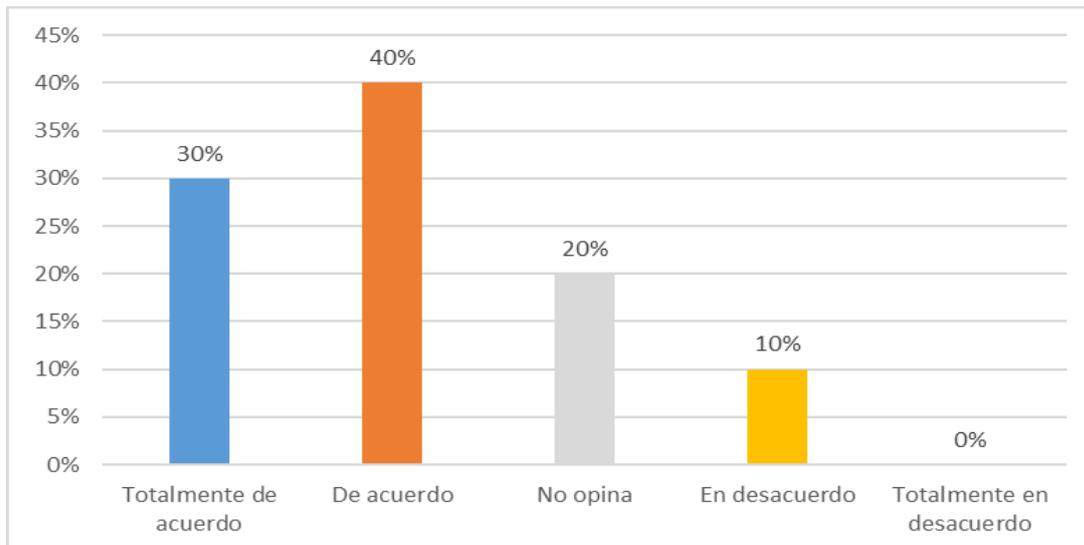
La implementación de un registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles

Ítems	Nº	%
Totalmente de acuerdo	3	30%
De acuerdo	4	40%
No opina	2	20%
En desacuerdo	1	10%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 9.

La implementación de un registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles



Nota: El 40% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 30% totalmente de acuerdo, el 20% no opina y el 10% en desacuerdo.

Tabla 12.

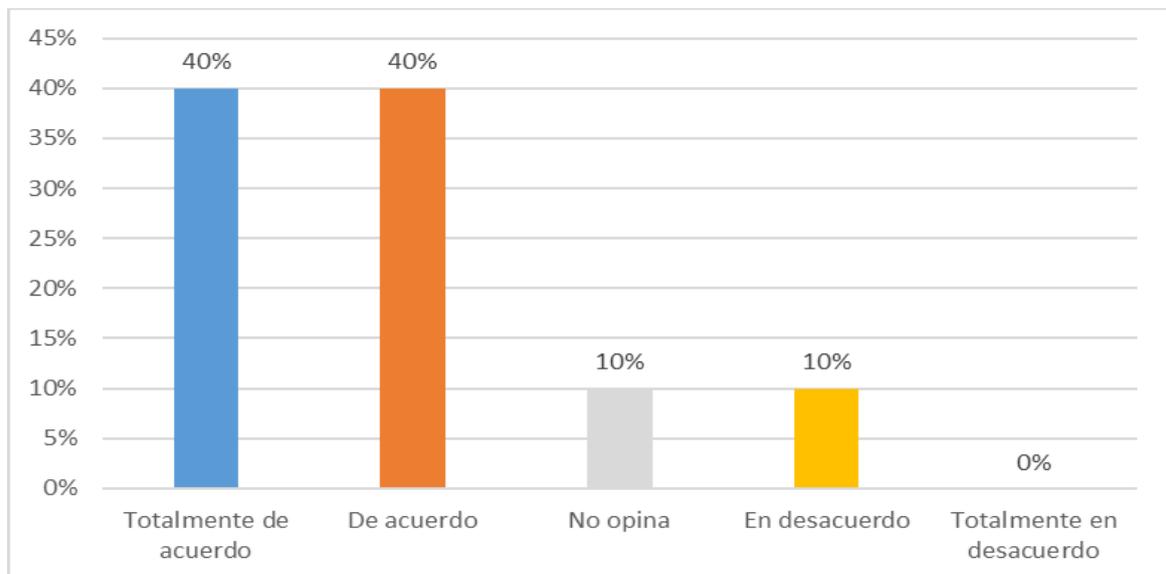
La implementación de un registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles

Ítems	Nº	%
Totalmente de acuerdo	4	40%
De acuerdo	4	40%
No opina	1	10%
En desacuerdo	1	10%
Totalmente en desacuerdo	0	0%
Total	10	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 10.

La implementación de un registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles



Nota: El 40% de los encuestados se encuentra totalmente de acuerdo, el 40% de acuerdo, el 10% no opina y el 10% en desacuerdo.

3.1.2. Resultados del cuestionario aplicado a los notarios y abogados en materia civil de Junín

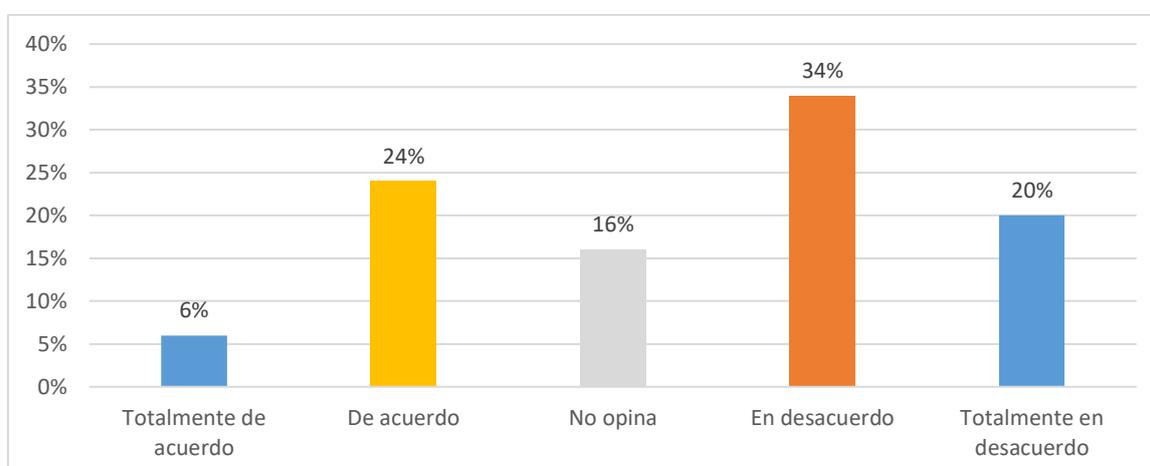
Tabla 13.

El actual sistema de transferencia de bien inmueble permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos de transferencia

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	3	6%
De acuerdo	12	24%
No opina	8	16%
En desacuerdo	17	34%
Totalmente en desacuerdo	10	20%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 11. *El actual sistema de transferencia de bien inmueble permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos de transferencia*



Nota: El 34% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 24% de acuerdo, el 20% totalmente en desacuerdo, el 16% no opina, y solo el 6% se encuentra totalmente de acuerdo.

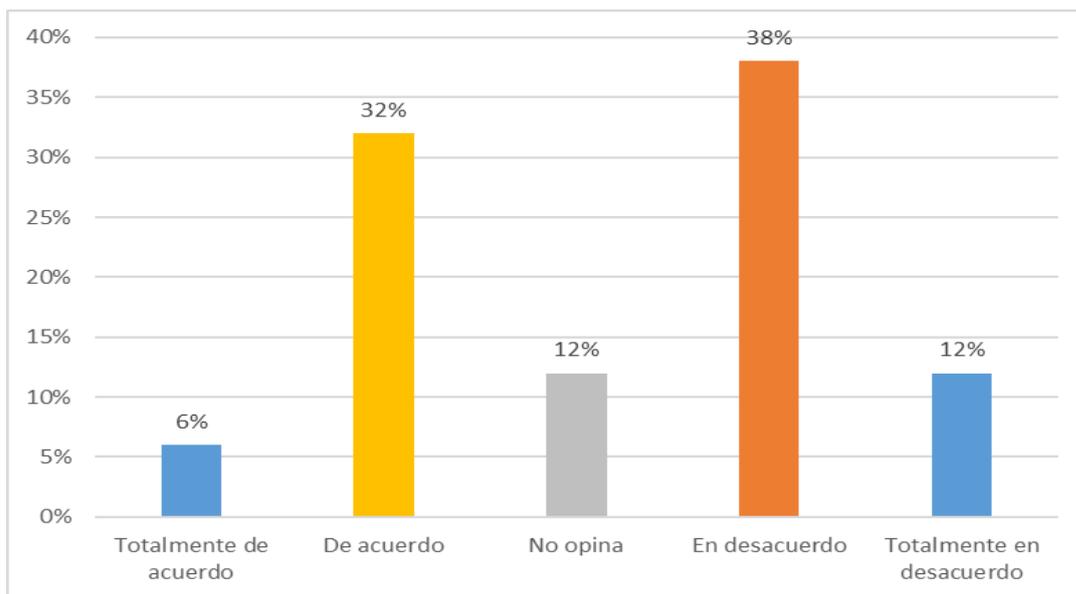
Tabla 14.

El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	3	6%
De acuerdo	16	32%
No opina	6	12%
En desacuerdo	19	38%
Totalmente en desacuerdo	6	12%
Total	50	100%

Nota: Elaboración de los autores, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 12. *El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica*



Nota: El 38% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 32% de acuerdo, el 12% totalmente en desacuerdo, el 12% no opina, y solo el 6% se encuentra totalmente de acuerdo.

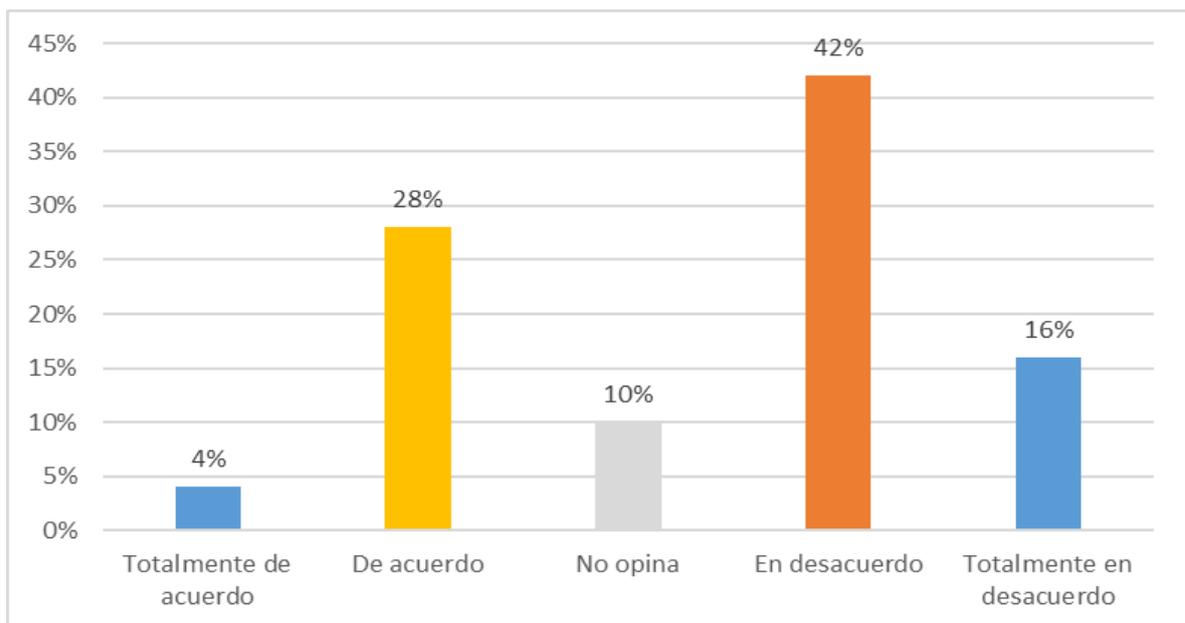
Tabla 15.

El proceso de transferencia que se realiza en las notarías es eficiente.

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	2	4%
De acuerdo	14	28%
No opina	5	10%
En desacuerdo	21	42%
Totalmente en desacuerdo	8	16%
Total	50	100%

Nota: Elaboración de los autores, a partir de la aplicación del cuestionario.

Figura 13. *El proceso de transferencia que se realiza en las notarías es eficiente.*



Nota: El 42% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 28% de acuerdo, el 16% totalmente en desacuerdo, el 10% no opina, y solo el 4% se encuentra totalmente de acuerdo.

Tabla 16.

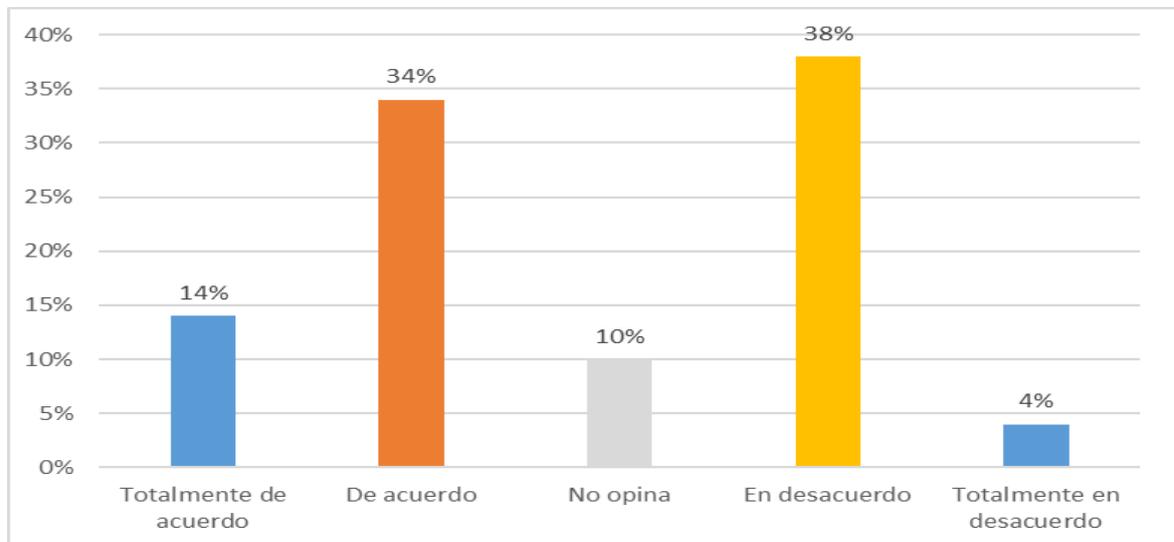
El papel del notario público en la transmisión de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica.

Ítems	Nº	%
Totalmente de acuerdo	7	14%
De acuerdo	17	34%
No opina	5	10%
En desacuerdo	19	38%
Totalmente en desacuerdo	2	4%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 14.

El papel del notario público en la transmisión de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica.



Nota: El 38% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 34% de acuerdo, el 14% totalmente de acuerdo, el 10% no opina, y solo el 4% se encuentra totalmente en desacuerdo.

Tabla 17.

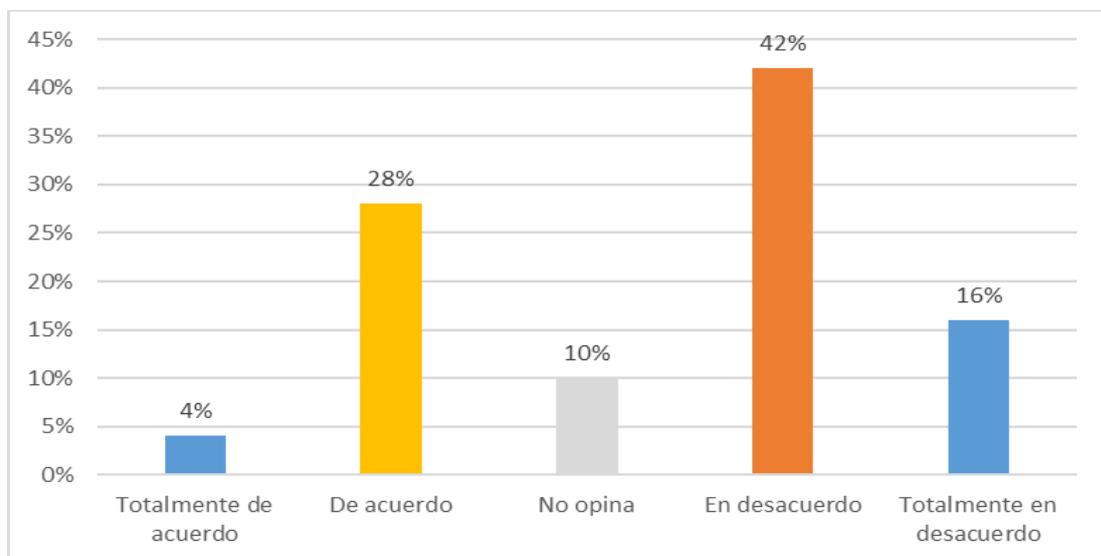
La certeza se crea por la parte notarial del acto de transmisión efectivamente presentado por un tercero debidamente autorizado por el notario.

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	2	4%
De acuerdo	14	28%
No opina	5	10%
En desacuerdo	21	42%
Totalmente en desacuerdo	8	16%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia a partir de la aplicación del cuestionario.

Figura 15.

La certeza se crea por la parte notarial del acto de transmisión efectivamente presentado por un tercero debidamente autorizado por el notario



Nota: El 42% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 28% de acuerdo, el 16% totalmente en desacuerdo, el 10% no opina, y solo el 4% se encuentra totalmente de acuerdo.

Tabla 18.

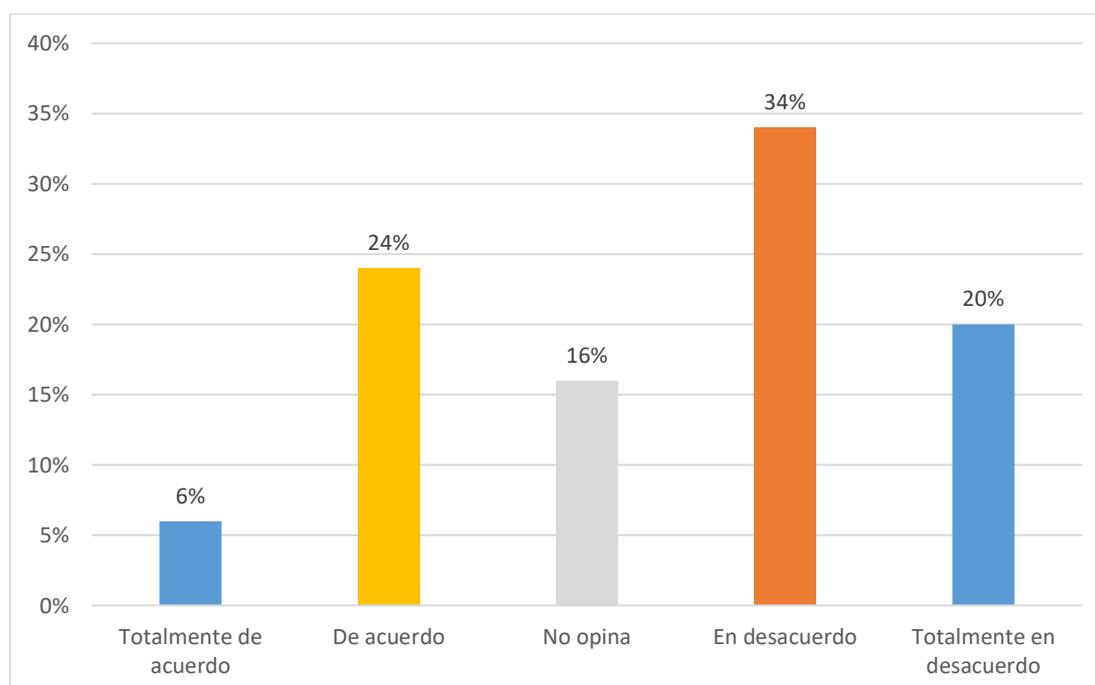
El actual registro notarial de bienes inmuebles evita el tráfico ilícito

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	3	6%
De acuerdo	12	24%
No opina	8	16%
En desacuerdo	17	34%
Totalmente en desacuerdo	10	20%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 16.

El actual registro notarial de bienes inmuebles evita el tráfico ilícito



Nota: El 34% de los encuestados se encuentra en desacuerdo, el 24% de acuerdo, el 20% totalmente en desacuerdo, el 16% no opina, y solo el 6% se encuentra totalmente de acuerdo.

Tabla 19.

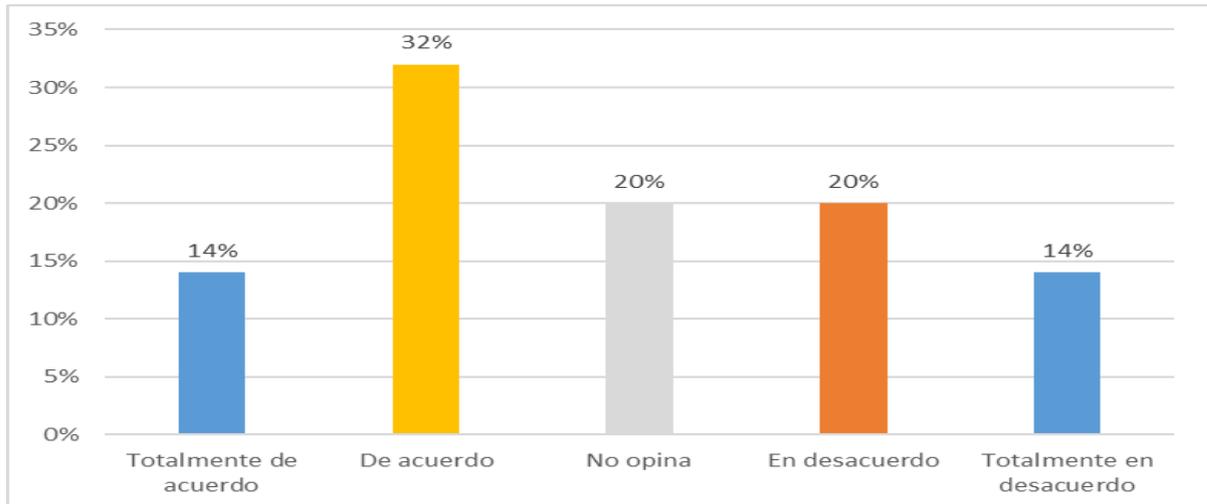
El actual sistema de transmisiones inmobiliarias es propicio para duplicar las ventas.

Ítems	Nº	%
Totalmente de acuerdo	7	14%
De acuerdo	16	32%
No opina	10	20%
En desacuerdo	10	20%
Totalmente en desacuerdo	7	14%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario.

Figura 17.

El actual sistema de transmisiones inmobiliarias es propicio para duplicar las ventas.



Nota: El 32% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 20% en desacuerdo, el 20% no opina, el 14% totalmente en desacuerdo, y el 14% totalmente de acuerdo.

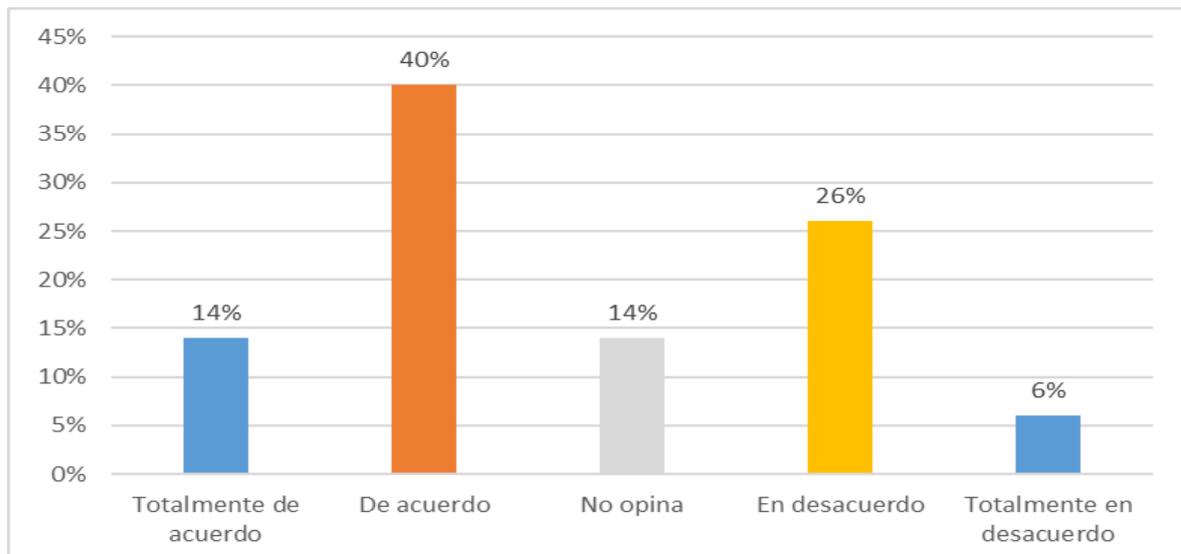
Tabla 20.

El actual registro notarial inmobiliario evita procesos judiciales a terceros compradores.

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	7	14%
De acuerdo	20	40%
No opina	7	14%
En desacuerdo	13	26%
Totalmente en desacuerdo	3	6%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 18. *El actual registro notarial inmobiliario evita procesos judiciales a terceros compradores.*



Nota: El 40% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 26% en desacuerdo, el 14% totalmente de acuerdo, el 14% no opina, y solo el 6% se encuentra totalmente en desacuerdo.

Tabla 21.

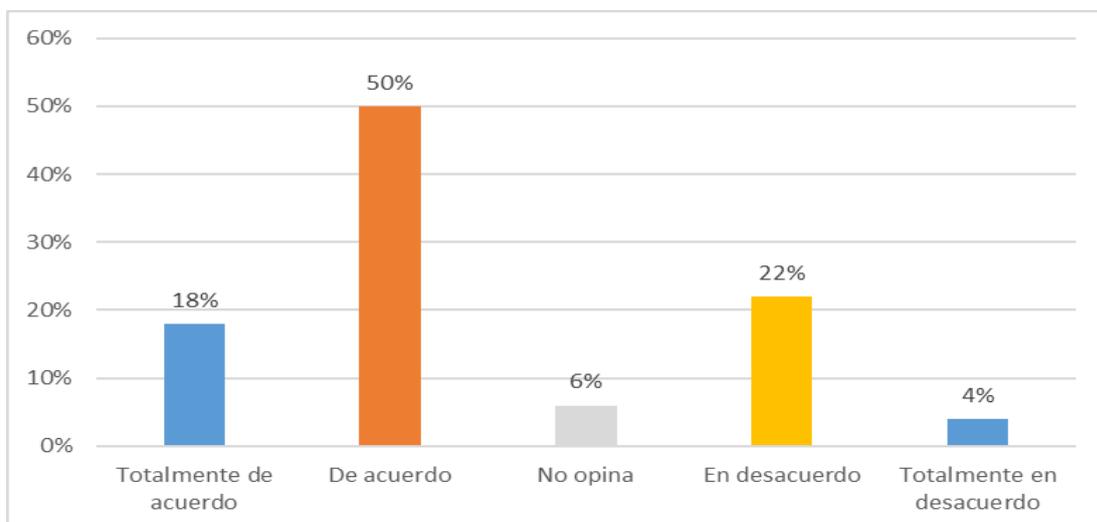
El actual registro notarial de bienes inmuebles permite que se genere el delito de estelionato

Ítems	Nº	%
Totalmente de acuerdo	9	18%
De acuerdo	25	50%
No opina	3	6%
En desacuerdo	11	22%
Totalmente en desacuerdo	2	4%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario.

Figura 19.

El actual registro notarial de bienes inmuebles permite que se genere el delito de estelionato



Nota: El 50% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 22% en desacuerdo, el 18% totalmente de acuerdo, el 6% no opina, y solo el 4% se encuentra totalmente en desacuerdo.

Tabla 22.

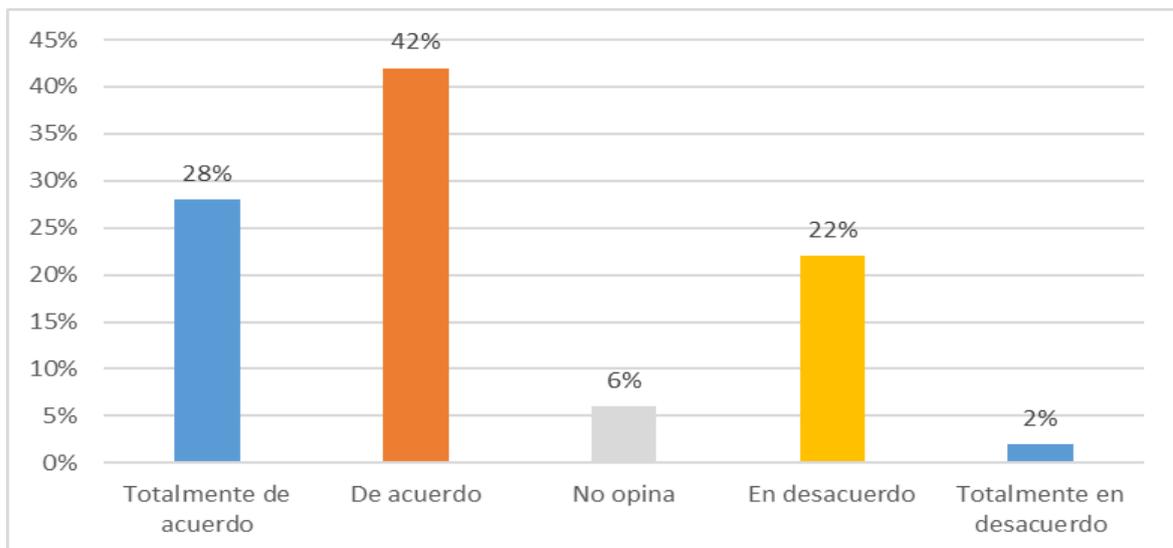
El actual registro notarial debe ser modificado

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	14	28%
De acuerdo	21	42%
No opina	3	6%
En desacuerdo	11	22%
Totalmente en desacuerdo	1	2%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario.

Figura 20.

El actual registro notarial debe ser modificado



Nota: El 42% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 28% totalmente de acuerdo, el 22% en desacuerdo, el 6% no opina, y solo el 2% se encuentra totalmente en desacuerdo.

Tabla 23.

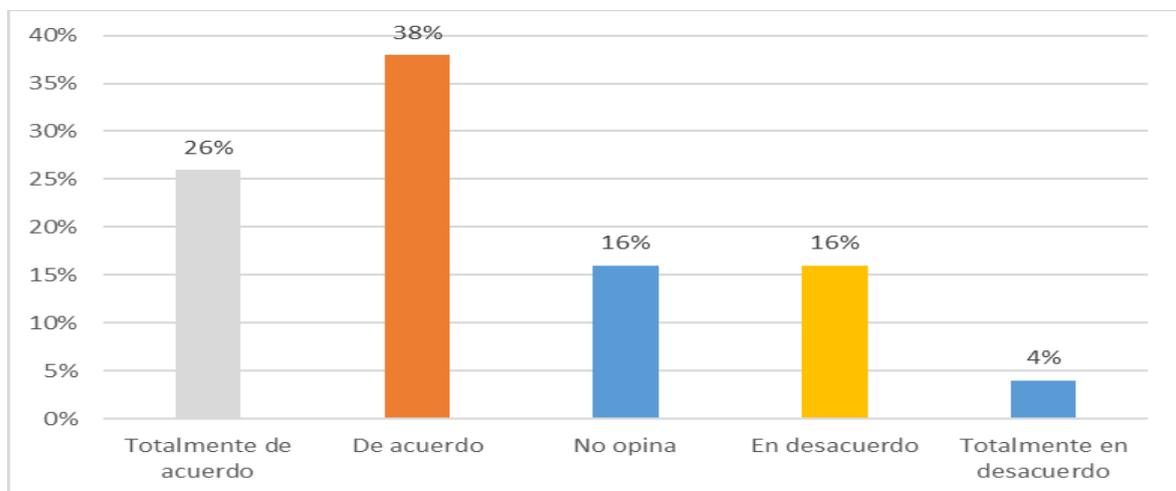
Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios.

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	13	26%
De acuerdo	19	38%
No opina	8	16%
En desacuerdo	8	16%
Totalmente en desacuerdo	2	4%
Total	50	100%

Nota: Elaboración de los propia, a partir de la aplicación del cuestionario.

Figura 21.

Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios.



Nota: El 38% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 26% totalmente de acuerdo, el 16% en desacuerdo, el 16% no opina, y solo el 4% se encuentra totalmente en desacuerdo.

Tabla 24.

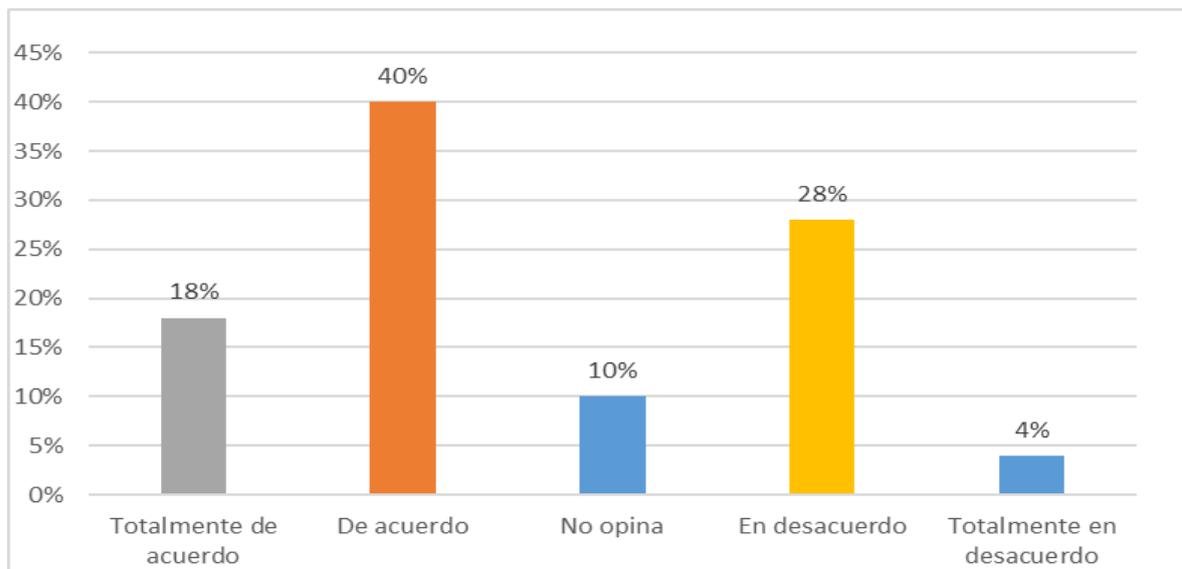
Es menester la implementación de un registro notarial nacional único electrónico.

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	9	18%
De acuerdo	20	40%
No opina	5	10%
En desacuerdo	14	28%
Totalmente en desacuerdo	2	4%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 22.

Es menester la implementación de un registro notarial nacional único electrónico.



Nota: El 40% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 28% en desacuerdo, el 18% totalmente de acuerdo, el 10% no opina, y solo el 4% se encuentra totalmente en desacuerdo.

Tabla 25.

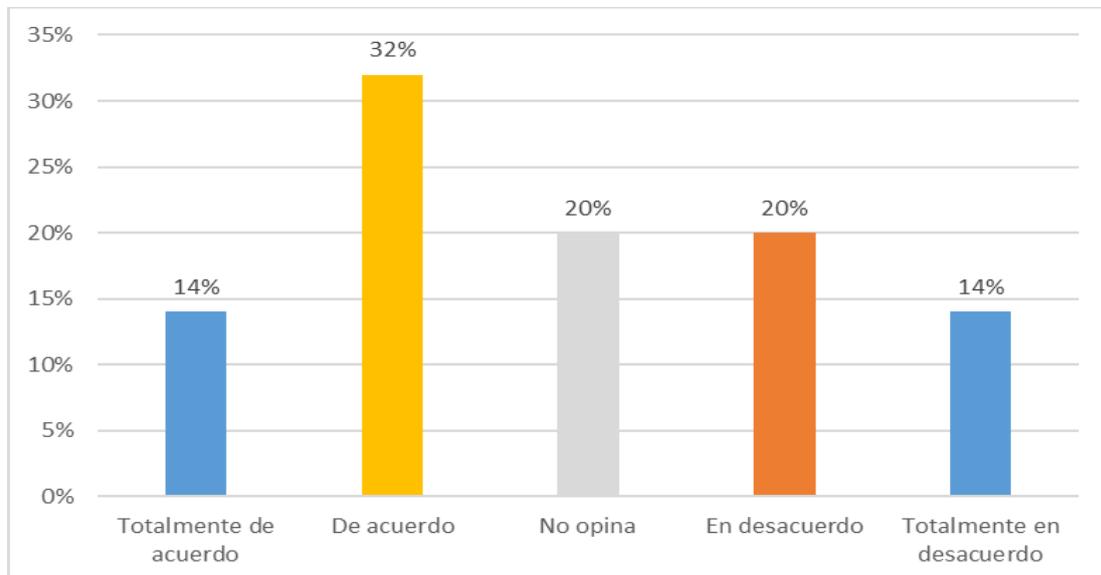
Con la implementación de un registro notarial nacional único electrónico evitaría el delito de estelionato para transferencias de bienes inmuebles.

Ítems	Nº	%
Totalmente de acuerdo	7	14%
De acuerdo	16	32%
No opina	10	20%
En desacuerdo	10	20%
Totalmente en desacuerdo	7	14%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 23.

Con la implementación de un registro notarial nacional único electrónico evitaría el delito de estelionato para transferencias de bienes inmuebles.



Nota: El 32% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 20% en desacuerdo, el 20% no opina, el 14% totalmente en desacuerdo, y el 14% totalmente de acuerdo.

Tabla 26.

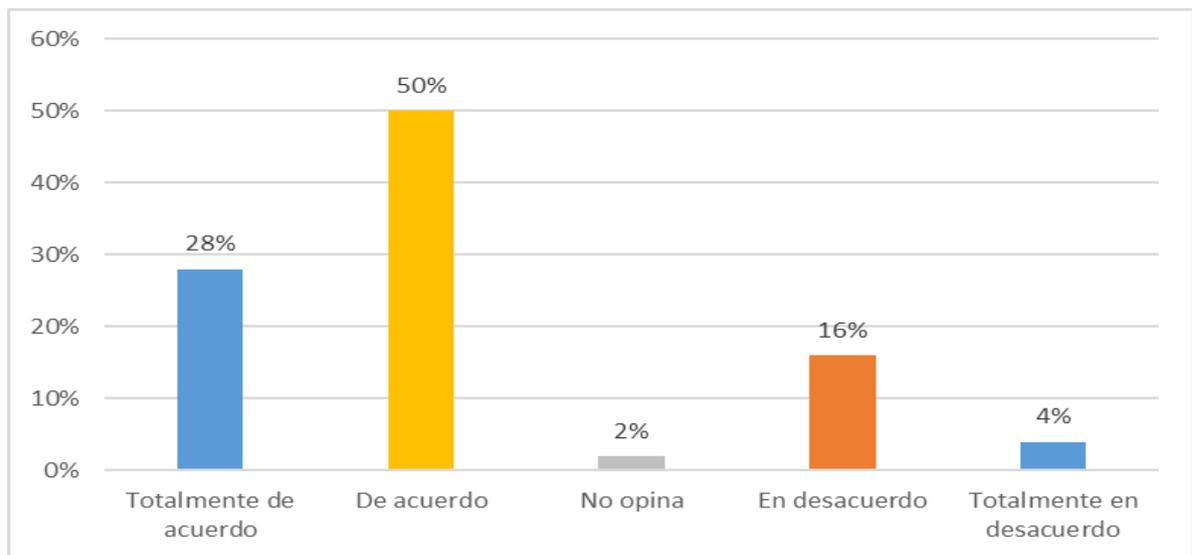
El actual sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser modificado

Ítems	N°	%
Totalmente de acuerdo	14	28%
De acuerdo	25	50%
No opina	1	2%
En desacuerdo	8	16%
Totalmente en desacuerdo	2	4%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 24.

El actual sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser modificado



Nota: El 50% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 28% totalmente de acuerdo, el 16% en desacuerdo, el 4% totalmente en desacuerdo, y solo el 2% no opina.

Tabla 27.

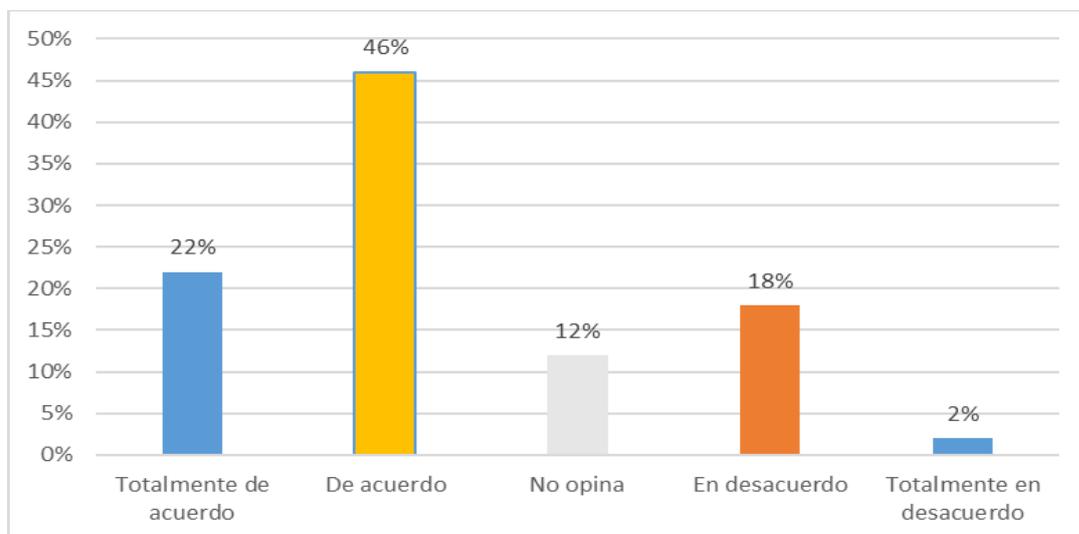
Con la implementación de un registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles.

Ítems	Nº	%
Totalmente de acuerdo	11	22%
De acuerdo	23	46%
No opina	6	12%
En desacuerdo	9	18%
Totalmente en desacuerdo	1	2%
Total	50	100%

Nota: Elaboración propia, a partir de la aplicación del cuestionario

Figura 25.

Con la implementación de un registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles.



Nota: El 46% de los encuestados se encuentra de acuerdo, el 22% totalmente de acuerdo, el 18% en desacuerdo, el 12% no opina, y solo el 2% se encuentra totalmente en desacuerdo.

3.2. Discusión

De la aplicación del cuestionario a los compradores de bienes inmuebles de Junín para conocer el registro notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín, se pudo verificar que la mayoría de los encuestados se encuentran en la posición de:

En la tabla 3: Actualmente usted es propietario de un bien inmueble, el 80% de los encuestados respondieron estar de acuerdo, lo que nos indica que los ciudadanos tienden a ejercer su derecho a la propiedad bajo la protección constitucional, la cual garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada.

En la tabla 4: *El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica* el 40% están en desacuerdo y el 20% totalmente en desacuerdo si sumamos ambos porcentajes el 60% de encuestados manifiestan que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles no brinda la seguridad jurídica, igualmente para la tabla 5: *El proceso de transferencia de bienes inmuebles que se realiza en las notarías es eficiente* el 50% de los encuestados manifestaron estar en desacuerdo y el 20% totalmente en desacuerdo si sumamos ambas tendencias el 70% de encuestados manifiestan su disconformidad con la eficiencia de las notarías por tanto califican como deficiente, a la tabla 6: el 60% no está de acuerdo si actualmente es dueño de su propiedad, tabla 7: el 40% respondieron estar en desacuerdo y el 20 % totalmente en desacuerdo quiere decir que el 60% se encuentran en desacuerdo si el registro público brinda seguridad jurídica para la protección de la propiedad, lo que demuestra su descontento con los registros públicos, para la tabla 8: el 40% de los encuestados se encuentra en desacuerdo y el 20 % totalmente en desacuerdo o sea el 60% están en desacuerdo con respecto a que no sea obligatorio la inscripción del bien inmueble en registros públicos, es decir tiende a que sean obligatorios, resultados que van en concordancia con lo manifestado por Pérez (2019) en su trabajo “Seguridad Jurídica del Sistema de transferencia de Bienes Inmuebles en el Código Civil”, en el cual el autor menciona que la seguridad jurídica del sistema de transferencia en el Perú no está garantizada.

Asímismo, estos resultados van en el mismo sentido que lo señalado por la investigación de Fenández (2019), titulada “Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica”, en el cual el autor indica que el sistema de transferencia peruano es desfasado y no logra generar la seguridad jurídica suficiente. Es necesario resaltar también que, los resultados encontrados son consistentes con lo planteado por Portuguez (2018), en su tesis “La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano”, donde indica que, actualmente el sistema de transferencia de propiedad inmueble del Perú, no brinda protección legal.

Para la tabla 9: el 50% de los encuestados se encuentra en desacuerdo y totalmente en desacuerdo el 20% es decir el 70% de los encuestados están en desacuerdo respecto si La transferencia de propiedad debe ser con el simple consentimiento y un acuerdo escrito de las partes, lo cual converge con lo argumentado por Caycho (2017), en el cual, mediante el estudio que realizó, manifiesta que la protección absoluta que posee el tercer adquirente como efecto de la buena fe registral, aún en los casos que el mismo tenga dudas fundadas, no genera alguna reacción para diferenciar el estado de la propiedad, con la finalidad que la forma pasiva otorgue ventajas en situación como adquirente de buena fe. Lo señalado en la investigación es importante, porque hay constancia de que, en muchos casos, se transfiere la propiedad a un tercero que conoce el problema evidente para obtener la propiedad para autorizarlo como tercero de buena fe, y la inscripción es declarativa.

Para tabla 10: el 50% de los encuestados se encuentra de acuerdo y totalmente de acuerdo el 30% es decir el 80% están de acuerdo respecto si Es necesario la implementación de un registro notarial nacional único electrónico, para la tabla 11: el 40% de los encuestados se encuentra de acuerdo más el 30% totalmente de acuerdo haciendo un total del 70% están a favor respecto a si la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles, para la tabla 12: el 40% de los encuestados se encuentra de acuerdo y totalmente de acuerdo el 40 % sumando tenemos que el 80% está a favor con respecto si la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico pueda

mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles, resultados que son consistentes con el estudio realizado por León (2020), en su investigación titulada, “Impacto del uso de redes privadas virtuales sobre la red MPLS en la interconexión y acceso a la información en tiempo real para los notarios del distrito de Cajamarca”, en el que se establece que las redes privadas virtuales permitirán que se optimisen los procesos realizados en las notarías de Cajamarca y el país.

Al respecto, los resultados previos van en el mismo sentido que lo alegado por Ochoa (2019), en su investigación denominada “Uso de la tecnología en la función notarial y el proceso registral”, donde el objetivo principal radica en determinar la importancia de las tecnologías en el desarrollo pleno de las funciones notariales, con instrumentos como el fichaje y entrevistas, se concluye que, el notario debe hacer uso de todos los medios que permita mayor celeridad y seguridad en sus procedimientos, es decir, la implementación de las nuevas tecnologías, con lo cual se estaría generando la predictibilidad de la ley.

En las aplicaciones de los cuestionarios a los notarios y abogados en materia civil de Junín, referido a los sistemas registrales notariales de las escrituras de transferencias de propiedades e inmuebles se pudo verificar que:

En cuanto a la tabla 13: el 34% de los encuestados se encuentra en desacuerdo y totalmente en desacuerdo el 20% sumando tenemos que el 54% no están de acuerdo respecto si el actual sistema de transferencia de bien inmueble permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos de transferencia, para la tabla 14: el 38% de los encuestados se encuentra en desacuerdo y totalmente en desacuerdo el 12 % sumando ambas tendencias el 50% están en desacuerdo respecto si el actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica, para la tabla 15: el 42% de los encuestados se encuentra en desacuerdo y el 16% totalmente en desacuerdo haciendo en total de un 58% en desacuerdo respecto si Le parece eficiente el proceso de transferencia de bienes inmuebles que se realizan en las notarías, para la tabla 16: el 38% de los encuestados se encuentra en desacuerdo y 4% totalmente en desacuerdo haciendo que el 42% de encuestados no están de acuerdo con respecto si el papel que tienen las notarías en las transferencias de bienes inmuebles da seguridad jurídica,

para la tabla 17: el 42% de los encuestados se encuentra en desacuerdo respecto si las partes notariales de actos de transferencia que son presentados de manera física por parte de los terceros debidamente autorizados por el Notario Público generan Certeza, resultados que se encuentran concordantes con lo señalado por Fernández (2019), en su investigación el autor manifiesta que el sistema de transferencia que tiene el Perú se prioriza el dinamismo la transferencia rápida, mas no la protección de partes contratantes.

Para la tabla 18: el 34% de los encuestados se encuentra en desacuerdo y el 20% totalmente en desacuerdo si sumamos ambas tendencias resulta que el 54% de encuestados no aprueban respecto si el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita el tráfico ilícito, para la tabla 19: el 32% de los encuestados se encuentra de acuerdo y el 14 % totalmente de acuerdo es decir el 46% de encuestados están de acuerdo con respecto si el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles facilita la doble venta, para la tabla 20: el 40% de los encuestados se encuentra de acuerdo respecto si el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita procesos judiciales a terceros adquirentes, para la tabla 21: el 50% de los encuestados se encuentra de acuerdo y el 18% totalmente de acuerdo sumados tenemos que el 68% están de acuerdo respecto si El actual sistema registral notarial de bienes inmuebles permite que se genere el delito de estelionato, resultados que son coherentes con el estudio realizado por Calle (2019), cuya finalidad de la investigación fue; determinar la relevancia e importancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de transferencias de los bienes inmuebles en el Perú. La metodología empleada fue de enfoque mixto de tipo descriptivo con método deductivo-dialéctico, donde los instrumentos de recolección de datos fueron el análisis documental, cuestionario y entrevista, cuya población y muestra fueron 10 notarios, 30 abogados especialistas en la materia, la investigación concluye que, este sistema genera problema de evasión de impuestos, muchos casos de estelionato y entre otros.

La investigación del autor tiene correlato directo con la presente investigación, puesto que concluye que el actual sistema no es eficiente, y que debe ser mejorado, e incluso le da relevancia al notario para que él tenga un instrumento para mejorar el proceso de transferencia de bienes inmuebles.

Para la tabla 22: el 42% de los encuestados se encuentra de acuerdo y el 28% totalmente de acuerdo resultando que el 70% están de acuerdo con respecto si el actual sistema registral notarial debe ser modificado, resultados que son corroborados con el estudio de Arauco (2017), en su investigación denominado; “Verificación documental para la elaboración de Contratos de Compra Venta de bienes inmuebles de personas naturales en Instancia Notarial en el Distrito de Chilca – 2017”, donde alega que los medios escritos en los contratos de compra venta de bienes inmuebles que se inscriben por medios de telecomunicación es inapropiado y que los medios electrónicos son de forma incipiente.

La investigación del autor es convergente y da solidez a la presente investigación, en el sentido de concluir que la inscripción vía notarial de forma clásica es inapropiada, dado que se puede facilitar la segunda compra, asimismo, la intervención de los medios electrónicos es incipiente, a pesar del impacto positivo que tiene la tecnología, por lo cual un mecanismo de interconexión mediante la aplicación de medios electrónicos sería una alternativa para mitigar los riesgos de futuras compras

Para la tabla 23: , el 38% de los encuestados estuvo de acuerdo y el 26% totalmente de acuerdo siendo entonces el 64% de acuerdo con la premisa que dice: *Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios*, resultado que es consistente con Gualpa (2014) en el cual señala que la falta de fijación de plazos para la vigencia de los certificados de Registro de Propiedad, no brinda las garantías a los principios de la seguridad jurídica, lo cual genera desconfianza en los otorgantes, el cual es un impedimento la suscripción de un negocio jurídico ya previsto.

Es importante la conclusión que llega la investigación, pues como se evidencia no existe certeza o en muchos casos estabilidad, esto debido a la deficiencia que se tiene en los plazos de los certificados expedidos por el registro y evaluados por el Notario Público, lo cual genera desaliento al momento de suscribir documentos públicos, y ello termina en la no inscripción del acto de disposición, y con ello la doble venta y terminado en vías judiciales o pares.

Para la tabla 24: el 40% de los encuestados respondieron estar de acuerdo y el 18% respondieron estar totalmente de acuerdo total el 58% están de acuerdo con la necesidad de *implementar un sistema de registro notarial nacional único electrónico*. Para la tabla 25: el 32% de los encuestados se encuentra de acuerdo y el 14% totalmente de acuerdo sumando dichas tendencias tenemos que el 46% de encuestados están de acuerdo con respecto si la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico lo que evitaría el delito de estelionato, para la tabla 26: el 50% de los encuestados se encuentra de acuerdo y el 28% totalmente de acuerdo es decir que el 78% están de acuerdo respecto si el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser modificado, para la tabla 27: el 46% de los encuestados se encuentra de acuerdo y totalmente de acuerdo 22%, es decir que el 68% de encuestados están de acuerdo con respecto si con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico se puede mejorar la seguridad jurídica para las transferencias de bienes inmuebles, los resultados señalados van en el mismo sentido que la investigación hecha por Guzmán (2017), titulada “Aportes de la Tecnología al Notariado y la Seguridad Jurídica”, en el que indica que la seguridad jurídica es uno de los objetivos del derecho, y donde las tecnologías de la información y comunicación permiten tener herramientas necesarias que cumplan brindar mayor seguridad jurídica a los procesos notariales.

Igualmente corrobora el estudio realizado por Falbo (2016), en su investigación titulada “Protocolo digital. Nuevas tecnologías y función notarial, en el cual el autor indica que las implementaciones de nuevas tecnologías en la función notarial son deficientes y bajos, lo que podría explicar los delitos de estelionato, así, la implementación de un registro notarial que haga uso de medios tecnológicos podría ser beneficioso para los procesos de transferencia de bienes inmuebles.

3.3. Aporte de la investigación

Propuesta de la Plataforma Digital de blockchain.

La plataforma del Registro Notarial único Nacional de transferencia de propiedad bien inmueble en la región Junín utilizará el sistema de API REST (Transferencia de Estado Representacional) ofrecido por la empresa italiana Notarify que incluye

la instalación de blockchain y proporciona la capacidad de registrar transacciones públicas y privadas.

Una comparación entre tres (3) proveedores de blockchain con características similares, como se muestra en la Tabla 28, muestra que Notarify es el proveedor con el menor costo de implementación por mes y transacciones registradas por mes, proporcionando la mayor cantidad de capacidades de firma y ancho de banda para almacenar archivos.

Además, Notarify tiene el potencial de proporcionar prueba de registro en Bitcoin y Ethereum, las redes blockchain son las más grandes del mundo, mientras que en EOS permite registrar miles de transacciones por segundo, lo que permite escalar aplicaciones tanto horizontal como verticalmente.

Tabla 28.

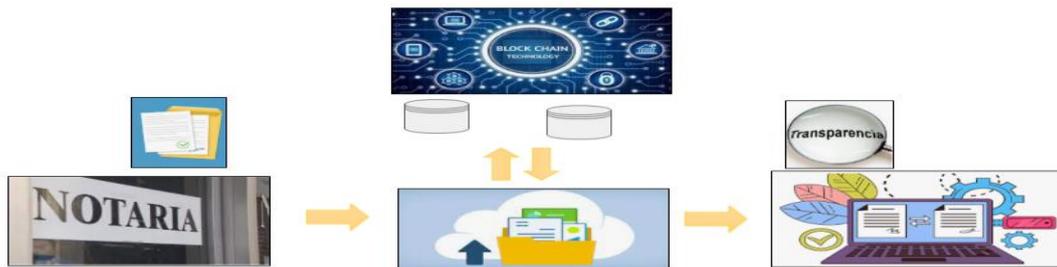
Comparación de los proveedores de Blockchain

	Stampery	Signatura	Notarify
País	Estados Unidos	Argentina	Italia
Tipo de Blockchain	Pública	Pública	Pública y privada
Donde se registra la información	Bitcoin y Ethereum	Bitcoin	Bitcoin, Ethereum y EOS
Formatos que aceptan	Todos los formatos	Todos los formatos	Todos los formatos
Límite de registros mensuales de Blockchain	Hasta 4,000	Hasta 2,000	Ilimitado
Firma digital	Hasta 5 por doc	Hasta 10 por doc	Ilimitado
Ancho de banda de descarga	70 GB	100 GB	
Costo mensual	S/ 5,000	S/ 4,275	S/ 2,833

La Figura 26 muestra la arquitectura de la plataforma, la cual está constituida por notarías y el soporte de Notarify que brinda entrada a Blockchain.

Figura 26.

Arquitectura de la plataforma digital.



Nota: Arquitectura de la plataforma digital.

A continuación, te presentamos en forma detallada el proceso de transferencia de bienes inmuebles en la vía notarial a través de la plataforma Blockchain.

Tabla 29.

Proceso de transferencia de propiedad de bien inmueble vía notarial

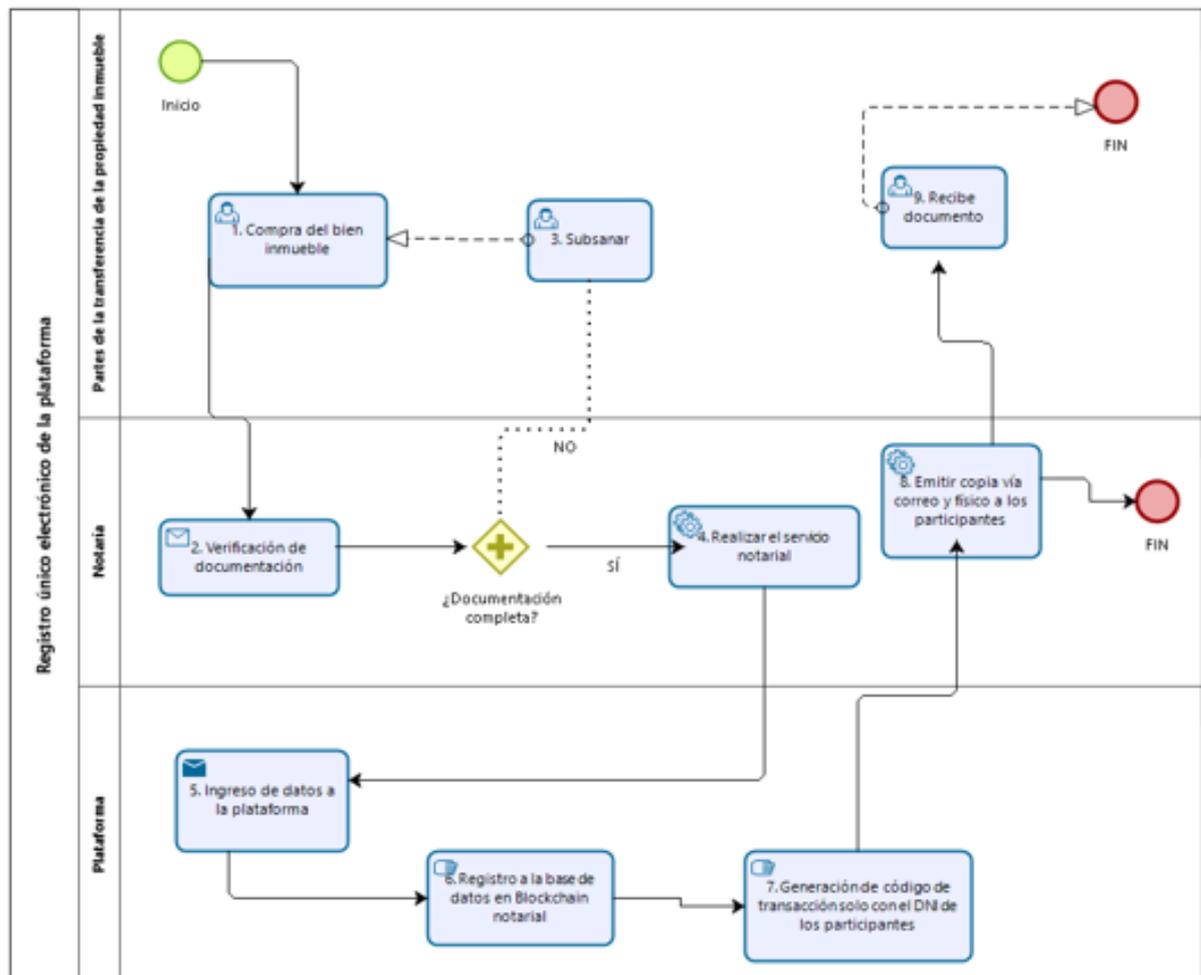
Registro de transferencia de propiedad		
Descripción de la actividad	Código	Responsables
Compra del bien inmueble por parte de los participantes	1	Participantes
Verificación de documentación ¿Documentación completa?	2	Notarías
a) No , subsanar		
b) Sí , realizar el servicio notarial	3	Participantes
Ingreso de datos a la plataforma	4	Notarías
Registro a la base de datos en Blockchain notarial	5	Notarías
Generación de código de transacción solo con el DNI de los participantes	6	Notarías
Emitir copia vía correo y físico a los participantes	7	Notarías
Recibe documento	8	Participantes
	9	Participantes

Fuente: Elaboración propia.

Se presenta el siguiente flujograma.

Figura 27.

Flujograma del proceso de transferencia vía notarial con la plataforma digital.



Características de la interconectividad en las notarías

- Interconectar redes heterogéneas, independientemente de su hardware o software.
- Resolver los problemas de distancia, tamaño de datos, ancho de banda y potencia de transmisión.
- Tiene mayor seguridad, confiabilidad y desempeño.
- Fácil de configurar, aislar, prevenir o corregir errores.

- Comparta recursos y acceda a datos compartidos al instante.
- Insensible a la distancia geográfica y número de nodos.
- Mayor control, transparencia y dinamismo.
- Cumplirá con las leyes de datos personales.
- Reduzca la distancia entre las partes, minimice los períodos de demora y brinde la mejor experiencia de usuario.
- Los centros de datos interconectados proporcionan alojamiento y ancho de banda escalables. Un recurso importante para los notarios porque se les proporcionará cuando surjan sus necesidades.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

4.1. Conclusiones

1. Los efectos jurídicos de la implementación de un sistema registral notarial nacional único electrónico para las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín son; mayor seguridad jurídica, mayor eficiencia en el proceso de transferencia, mayor transparencia de verificación de autenticidad de las partes, mayor celeridad procesal, disminución de la sobre carga procesal, y evitar el tráfico ilegal de bienes inmuebles.
2. El actual sistema registral notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en Junín es deficiente, debido a que permite la aparición de múltiples compradores para un solo vendedor, desencadenándose largos procesos judiciales.
3. Al analizar la casuística referida al tráfico ilegal de propiedad inmueble se demuestra la ineficacia de las escrituras públicas notariales como se evidencia en la casación 3312-2013-Junín, en la que resultó vencedor del litigio el que logró inscribir en Registros Públicos (Z), dejando totalmente sin protección al primer comprador (X) que como se mencionó solo quedó en el trámite notarial, más no lo registró.
4. En la presente investigación se propone un sistema registral notarial único electrónico a nivel nacional de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín a través del sistema Blockchain que según los expertos es el sistema tecnológico digital más adecuado para este tipo de transacciones y es el de menor costo para las partes.

4.2. Recomendaciones

1. Implementación de un sistema registral notarial único electrónico a nivel nacional para las escrituras de transferencia de bienes inmuebles mediante el sistema Blockchain en la región Junín.

2. Capacitación del personal de las notarías en dicho sistema registral notarial.
3. Elaborar y ejecutar un plan de transformación digital notarial para la implementación de un sistema registral notarial nacional electrónico único con relación a la transferencia de bienes inmuebles a nivel del colegio de notarios de Junín.
4. Elaborar y Presentar anteproyectos de Leyes específicas a la transferencia de bienes inmuebles y modificar los Art. 949 y 1135 del Código Civil que ya no responden a las exigencias de seguridad jurídica que actualmente requiere la región Junín y el país.

REFERENCIAS

- Albaladejo, L. (1995). *Derecho de transferencia de propiedad*. Planeta.
- Arauco S. (2017). *Verificación Documental para la Elaboración de Compra Venta de Bienes Inmuebles de Personas Naturales en Instancia Notarial en el Distrito de Chilca – 2017*. [Tesis para licenciatura]. Repositorio de la Universidad Peruana de los Andes.
- Ares. (2000). *Exégesis*. Gaceta Jurídica
- Arias (2006). *El Proyecto de Investigación*. Editorial Episteme.
- Amado, T. (2017). *Evolución del derecho de propiedad*. Editorial Juristas.
- Amorós, R. (1996). *Sinergia del derecho de propiedad*. Brujas.
- Ares, W. (2000). *El derecho de propiedad: Una perspectiva holística*. Brujas.
- Avendaño. (2002). *Clasificación de los Bienes y transferencia de propiedad*. Jurista editores.
- Gonzales B. (2005). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Adventure.
- Belmont, R. (1979). *Principios y guías éticos para la protección de los sujetos humanos de investigación*. Obtenido de <http://www.bioeticayderecho.ub.edu/archivos/norm/InformeBelmont.pdf>
- Bernal. (2010). *La investigación en ciencias sociales*. Editores.
- Best, L. (2002). *Metdología de investigación humana*. Adventure.
- Bullard. (2014). *Sistemas de transferencia de propiedad*. Palestra. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

- Bolívar, S. (2014). *La fe pública del notario en la legislación ecuatoriana*. Tesis de grado, Universidad Central del Ecuador, Escuela de Derecho, Quito. <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/3971>
- Calle, G. (2019). *Relevancia de la función notarial para el establecimiento del sistema constitutivo del registro de las transferencias de la propiedad inmueble como garantía de la seguridad jurídica*. Tesis de grado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Escuela de Derecho, Lambayeque. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/3340>
- Carrillo K (2019) Seguridad Jurídica en Bienes Inmuebles. <https://www.parthenon.pe/esp/privado/seguridad-juridica-en-bienes-inmuebles/>
- Carreto, J. (2014). *El Derecho Registral Ante Las Actuaciones De Modernización Del Segundo Registro De La Propiedad De La Ciudad De Quetzaltenango Y La Seguridad Jurídica Del Notario*. Tesis de grado, Universidad Rafael Landívar, Escuela de Derecho, QUETZALTENANGO. <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Carreto-Jaqueline.pdf>
- Caycho, T. (2017). *la inseguridad jurídica con respecto a la falta de inscripción sobre un contrato de arrendamiento de un bien inmueble*. Tesis de grado, Universidad de Huánuco, Escuela de Derecho, Huánuco. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/371>
- Cervantes López René (2020) La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/6ab51a004f03417fad8bbd6976768>
- Falbo, S. (2016). *Protocolo digital. Nuevas tecnologías y función notarial*.
- Ferrada (2015). *Transferencias de inmuebles educacionales por el solo ministerio de la ley y autonomía local*. Revista Derecho. [https://www.academia.edu/30075868/Transferencia de inmuebles educacionales por el solo ministerio de la ley y autonom%C3%ADa local](https://www.academia.edu/30075868/Transferencia_de_inmuebles_educacionales_por_el_solo_ministerio_de_la_ley_y_autonom%C3%ADa_local)
- Fernández, F. (2019). *Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica*. Tesis de grado,

Universidad Nacional de Piura, Escuela de Derecho.
<http://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/2181>

Fernández, G. (2019). *Planteamiento para la modificación del Sistema de Transferencia de bienes Inmuebles*. Tesis de grado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Escuela de Derecho, Lambayeque.
<https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/5043>

Freyre, M. (2007). *Imparcialidad en la conformación del tribunal arbitral: Alcances del último párrafo del artículo 14 de la Ley General de Arbitraje*. PUCP.

Figueroa, D. (2016). Modernización de las Notarías en Chile: aportes del modelo de Cibernetario a deficiencias de los servicios notariales. *Universidad del Desarrollo de Chile*, 3(10), 13-20.
https://doi.org/https://www.academia.edu/34785368/Modernizaci%C3%B3n_de_las_Notar%C3%ADas_en_Chile_aportes_del_modelo_de_Cibernetario_a_las_deficiencias_de_los_servicios_notariales_2014_

Gualpa, B. (2014). *El bloqueo de los certificados emitidos por el registrador de la propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad*. Tesis de maestría, Universidad de los Andes, Escuela de posgrado, Cundimarca.
<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/917?locale=en>

Guevara M.R.(1985),Derecho Registral.
https://www.google.com.pe/books/edition/Derecho_registral/S2YQAAAAYA_AJ?hl=es&gbpv=1&bsq=inauthor:%22Rub%C3%A9n+Guevara+Manrique%22&dq=inauthor:%22Rub%C3%A9n+Guevara

Guevara, S., & Sánchez, R. (2020). *Modelo de negocio para un sistema de seguridad, respaldo y verificación digital basado en blockchain (cadena de bloques) para la gestión documental de notarías en Lima moderna*. Tesis de maestría, ESAN, Escuela de posgrado, Lima.
<https://repositorio.esan.edu.pe/handle/20.500.12640/2050>

González B. (2004). *Derechos Relaes*. Gaceta Jurídica.

- Guzmán, R. (2017). *Aportes de la Tecnología al Notariado y la Seguridad Jurídica*. Tesis de grado, Universidad San Martín de Porres, Escuela de Derecho, Lima. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/2442>
- Hernández. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGRAW.
- León, R. (2020). *Influencia del uso de una red privada virtual a través de la red MPLS (Multiprotocolo de conmutación de Etiquetas) en la interconexión y el acceso a la información en tiempo real de las notarías del distrito de Cajamarca*. Tesis de grado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, Escuela de Ingeniería, Trujillo. [https://www.google.com/search?q=Influencia+del+uso+de+una+red+privada+virtual+a+trav%C3%A9s+de+la+red+MPLS+\(Multiprotocolo+de+conmutaci%C3%B3n+de+Etiquetas\)+en+la+interconexi%C3%B3n+y+el+acceso+a+la+informaci%C3%B3n+en+tiempo+real+de+las+notar%C3%ADas+del](https://www.google.com/search?q=Influencia+del+uso+de+una+red+privada+virtual+a+trav%C3%A9s+de+la+red+MPLS+(Multiprotocolo+de+conmutaci%C3%B3n+de+Etiquetas)+en+la+interconexi%C3%B3n+y+el+acceso+a+la+informaci%C3%B3n+en+tiempo+real+de+las+notar%C3%ADas+del)
- Malhotra (2010). *Investigación de Mercados*. Editorial Pearson. <https://www.crisol.com.pe/libro-investigacion-de-mercados-9789702611851>
- Marcel P. (1988). *El derecho real*. Editores S.A.
- Meza, L. (2016). *La interconexión informática entre catastro inmobiliario y el sistema registral inmobiliario*. Tesis de maestría, Universidad Peruana de los Andes, Escuela de Derecho, Huancayo. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/388>
- Mendez A.M- El Sistema Torrens y La Ley de Registro de Tierras <https://es.scribd.com/doc/19229983/El-Sistema-Torrens-y-La-Ley-de-Registro-de-Tierras#>
- Mora, L. (2016). *Derecho de propiedad*. Planeta.
- Ochoa, C. (2019). Uso de la tecnología en la función notarial y el proceso registral. *Revista Científica del Sistema de Estudios de Postgrado*, 2(01), 11-17. <https://doi.org/https://doi.org/10.36958/sep.v2i01.12>

Paredes, L. (2015). Transferencia de propiedad vía notarial. *Revista SSIAS*, 20(2), 13-23.

Perez, R. (2019). *Seguridad Jurídica del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Código Civil*. Tesis de grado, Universidad César Vallejo, Escuela de Derecho, Lima. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/45108>

Portuguez, G. (2018). *La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del sistema registral peruano*. Tesis de grado, Universidad Autónoma del Perú, Escuela de Derecho, Lima. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/632>

Pezet. (1998). *Los derechos reales*. cultura legal.

Ramos, L. (2010). *Derecho civil parte general*. A-Z editora S.A.

Rodríguez, P. (2015). *Los derechos reales*. Works S.A.

Ruiz, M. (2020). *Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles notariales para preservar la seguridad jurídica nacional*. Tesis de grado, Universidad Señor de Sipán, Escuela de Derecho, Pimentel. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/8011>

Sánchez, L. (2017). *El constante problema del derecho de propiedad*. Planeta.

Solís B. (2015) -El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencias de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica [Tesis de licenciatura, Universidad Privada Antenor Orrego] Repositorio Institucional de la Universidad Privada Antenor Orrego. Obtenido de: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE_Der_Luis.Che_Seguridad.Juridica.Del.Propietario.De%20un.Sistema.Dual_Datos_T046_72216635T.pdf.

Soria A. M. (1997), Estudios de Derecho Registral-

<http://biblioteca.unfv.edu.pe/cgi-bin/koha/opacdetail.pl?biblionumber=22258#>

- Torres, T. (2020). *Transferencia de la propiedad inmueble e inscripción registral como sistema precautorio en el Perú*. Tesis de grado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, Escuela de Derecho, Cerro de Pasco. <http://repositorio.undac.edu.pe/handle/undac/2448>
- Trujillo, R. (2016). *Necropsia del sistema de transferencia inmobiliario peruano: un análisis crítico de la disfuncionalidad del consensualismo y de su permanente vulneración a la seguridad jurídica*. Tesis de grado, Universidad Nacional de Huánuco, Escuela de Derecho, Huánuco.
- Vidal. (2014). La naturaleza jurídica de “*EL sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*”. Universidad César Vallejo.

ANEXOS

**Anexo 1. Cuestionario aplicado a los compradores de bienes inmuebles de
Junín**



**CUESTIONARIO APLICADO A LOS COMPRADORES DE BIENES
INMUEBLES DE JUNÍN**

**EL SISTEMA REGISTRAL NOTARIAL DE LAS ESCRITURAS DE
TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REGIÓN
JUNÍN**

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

1	2	3	4	5
TOTALMENTE EN DESACUERDO	EN DESACUERDO	NO OPINA	DE ACUERDO	TOTALMENTE DE ACUERDO

ITEM	TD	D	NO	A	TA
	1	2	3	4	5
1.- ¿Actualmente usted es propietario de un bien inmueble?					

2.-El actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica.					
3.- El proceso de transferencia de bienes inmuebles que se realiza en las notarías son eficientes.					
4.- ¿Actualmente está en posesión de su propiedad?					
5.- Los Registros públicos brinda seguridad jurídica de protección de la propiedad.					
6.- ¿Está de acuerdo que no sea obligatorio la inscripción del bien inmueble en registros públicos?					
7.- La transferencia de propiedad debe ser con el simple consentimiento y un acuerdo escrito de las partes.					
8.- Es necesario la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico?					
9.-La implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico mejorará la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles.					
10.¿Considera usted que, con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles?					

**Anexo 2. Cuestionario aplicado a los notarios y abogados en
materia civil de Junín**



**CUESTIONARIO APLICADO A LOS NOTARIOS Y ABOGADOS EN
MATERIA CIVIL DE JUNÍN**

**EL SISTEMA REGISTRAL NOTARIAL DE LAS ESCRITURAS DE
TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REGIÓN
JUNÍN**

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

1	2	3	4	5
TOTALMENTE EN DESACUERDO	EN DESACUERDO	NO OPINA	DE ACUERDO	TOTALMENTE DE ACUERDO

ITEM	TD 1	ED 2	NO 3	DA 4	TA 5
1.- El actual sistema de transferencia de bien inmueble permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos de transferencia?					

2.- ¿Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica?					
3.- ¿Le parece eficiente el proceso de transferencia que se realiza en las notarías?					
4.- ¿Considera usted, que el papel que tienen las notarías en las transferencias de bienes inmuebles da seguridad jurídica?					
5.- ¿Considera que las partes notariales de actos de transferencia que son presentados de manera física por parte de los terceros debidamente autorizados por el Notario Público generan certeza?					
6.- ¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita el tráfico ilícito?					
7.- ¿Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles facilita la doble venta?					
8.- ¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita procesos judiciales a terceros adquirientes?					
9.- ¿El actual sistema registral notarial de bienes inmuebles permite que se genere el delito de estelionato?					
10.- ¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial debe ser modificado?					
11.-¿Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios?					
12.- ¿Estaría de acuerdo con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico?					
13.- ¿Considera usted, que con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico evitaría el delito de estelionato para transferencias de bienes inmuebles?					
14.- ¿Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser modificado?					
15.- ¿Considera usted que, con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles?					

Anexo 3. Ficha de validación de instrumento por juicio de expertos



1.A

FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO POR JUICIO DE EXPERTOS

1. NOMBRE DEL EXPERTO		CUEVA RUESTA WILMER CESAR ENRIQUE
2.	PROFESIÓN	ABOGADO
	ESPECIALIDAD	ABOGADO
	GRADO ACADÉMICO	MAGISTER
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	5
CARGO		INDEPENDIENTE
<p>TITULO DE LA INVESTIGACIÓN:</p> <p style="text-align: center;">EL SISTEMA REGISTRAL NOTARIAL DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REGIÓN JUNÍN</p>		
3. DATOS DEL TESISISTA		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	NOLA MATTOS JULCA
3.2	ESCUELA PROFESIONAL	DERECHO
4. INSTRUMENTO EVALUADO		<p>1. Entrevista <i>(ind)</i></p> <p>2. Cuestionario <i>(X)</i></p> <p>3. Lista de Cotejo <i>(ind)</i></p> <p>4. Diario de campo <i>(ind)</i></p>
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		<p><u>GENERAL:</u></p> <p>Determinar los efectos jurídicos de la implementación de un registro notarial nacional único electrónico para las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.</p> <hr/> <p><u>ESPECIFICOS:</u></p> <p>1. Conocer el sistema registral notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.</p>

		<p>2. Analizar casuísticas referido al tráfico ilegal de propiedad inmueble.</p> <p>3. Proponer un Registro Notarial Electrónico Único a nivel nacional de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.</p>
<p>A continuación se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS</p>		
Nº	6. DETALLE DE LOS ÍTEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	<p>Cree usted, que el actual sistema de transferencia de bien inmueble permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos de transferencia.</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
02	<p>Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica.</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
03	<p>¿Le parece eficiente el proceso de transferencia que se realiza en las notarías?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p>

04	<p>¿Considera usted, que el papel que tienen las notarias en las transferencias de bienes inmuebles da seguridad jurídica?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<u> </u> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
05	<p>¿Considera que las partes notariales de actos de transferencia que son presentados de manera física por parte de los terceros debidamente autorizados por el Notario Público generan certeza?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<u> </u> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
06	<p>¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita el tráfico ilícito?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<u> </u> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
07	<p>¿Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles facilita la doble venta?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<u> </u> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
08	<p>¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita procesos judiciales a terceros adquirentes?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo</p>	<p>A (<u> </u> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p>

	<p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>.....</p> <p>...</p>
09	<p>¿El actual sistema registral notarial de bienes inmuebles permite que se genere el delito de estelionato?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
10	<p>¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial debe ser modificado?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
11	<p>¿Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
12	<p>¿Estaría de acuerdo con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
13	<p>¿Considera usted, que con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico evitaría el delito de estelionato para transferencias de bienes inmuebles?</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p>

	1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo
14	¿Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser modificado? 1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	A (<u> X </u>) D () SUGERENCIAS:
15	¿Considera usted que, con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles? 1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	A (<u> X </u>) D () SUGERENCIAS:
16	- ¿Actualmente usted es propietario de un bien inmueble? 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo	A (<u> X </u>) D () SUGERENCIAS:
17	¿Considera usted que, el actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica? 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo	A (<u> X </u>) D () SUGERENCIAS:

18	<p>- ¿Le parece eficiente el proceso de transferencia que se realiza en las notarías?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
19	<p>¿Actualmente está en posesión de la propiedad?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p>
20	<p>¿Registros públicos le genera seguridad jurídica de protección de su propiedad?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
21	<p>¿Está de acuerdo que no sea obligatorio la inscripción del bien inmueble en registros públicos?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
22	<p>¿Le parece adecuado que la transferencia de propiedad se dé con el simple consentimiento (acuerdo escrito) de las partes?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/> X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>

23	<p>¿Está de acuerdo que la actual regulación de la transferencia de propiedad inmueble evita la doble venta o fraude?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (<u>X</u>) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
24	<p>¿Estaría de acuerdo con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (<u>X</u>) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>
25	<p>¿Considera usted que, con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (<u>X</u>) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p> <p>...</p>

PROMEDIO OBTENIDO:	A (X) D ()
7.- COMENTARIOS GENERALES ESTÁ CONFORME	
8. OBSERVACIONES: NINGUNA	



Abog. Wilmer Cesar Enrique Cueva Ruesta.
Reg. Ical. N° 7116

1.B

FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO POR JUICIO DE EXPERTOS

1. NOMBRE DEL EXPERTO		RUESTA BREGANTE IRMA MARCELA
2.	PROFESIÓN	ABOGADA
	ESPECIALIDAD	DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
	GRADO ACADÉMICO	MAGISTER
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	15
	CARGO	INDEPENDIENTE
<p>TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:</p> <p>EL SISTEMA REGISTRAL NOTARIAL DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REGIÓN JUNÍN</p>		
3. DATOS DEL TESISISTA		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	NOLA MATTOS JULCA
3.2	ESCUELA PROFESIONAL	DERECHO
4. INSTRUMENTO EVALUADO		<p>1. Entrevista ()</p> <p>2. Cuestionario (X)</p> <p>3. Lista de Cotejo ()</p> <p>4. Diario de campo ()</p>
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		<u>GENERAL:</u>

	<p>Determinar los efectos jurídicos de la implementación de un registro notarial nacional único electrónico para las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.</p>
	<p>ESPECÍFICOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Conocer el sistema registral notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín. 2. Analizar casuísticas referido al tráfico ilegal de propiedad inmueble. 3. Proponer un Registro Notarial Electrónico Único a nivel nacional de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.

A continuación se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS

N°	6. DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	<p>Cree usted, que el actual sistema de transferencia de bien inmueble permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos de transferencia</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>...</p> <p>.....</p>
02	<p>Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

03	<p>¿Le parece eficiente el proceso de transferencia que se realiza en las notarías?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
04	<p>¿Considera usted, que el papel que tienen las notarías en las transferencias de bienes inmuebles da seguridad jurídica?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
05	<p>¿Considera que las partes notariales de actos de transferencia que son presentados de manera física por parte de los terceros debidamente autorizados por el Notario Público generan certeza?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
06	<p>¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita el tráfico ilícito?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

07	<p>¿Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles facilita la doble venta?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
08	<p>¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita procesos judiciales a terceros adquirentes?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
09	<p>¿El actual sistema registral notarial de bienes inmuebles permite que se genere el delito de estelionato?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
10	<p>¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial debe ser modificado?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
11	<p>¿Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

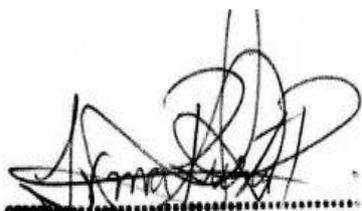
12	<p>¿Estaría de acuerdo con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
13	<p>¿Considera usted, que con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico evitaría el delito de estelionato para transferencias de bienes inmuebles?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
14	<p>¿Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser modificado?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
15	<p>¿Considera usted que, con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

16	<p>- ¿Actualmente usted es propietario de un bien inmueble?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
17	<p>- ¿Considera usted que, el actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
18	<p>- ¿Le parece eficiente el proceso de transferencia que se realiza en las notarías?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
19	<p>¿Actualmente está en posesión de la propiedad?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
20	<p>¿Registros públicos le genera seguridad jurídica de protección de su propiedad?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

21	<p>¿Está de acuerdo que no sea obligatorio la inscripción del bien inmueble en registros públicos?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
22	<p>¿Le parece adecuado que la transferencia de propiedad se dé con el simple consentimiento (acuerdo escrito) de las partes?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
23	<p>¿Está de acuerdo que la actual regulación de la transferencia de propiedad inmueble evita la doble venta o fraude?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
24	<p>¿Estaría de acuerdo con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
25	<p>¿Considera usted que, con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

	4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo	
--	---	--

PROMEDIO OBTENIDO:	A (X) D ()
7.- COMENTARIOS GENERALES ESTÁ CONFORME	
8.- OBSERVACIONES: NINGUNA	



Abog. Irma M. Ruesta Bregante
R. ICAL 4819

Abog. Irma Marcela Ruesta Bregante.

Reg. Ical N° 4819

1.C

FICHA DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO POR JUICIO DE EXPERTOS

1. NOMBRE DEL EXPERTO	MIRELA DEL CARMEN CARRANZA TRIGOSO	
2.	PROFESIÓN	ABOGADA
	ESPECIALIDAD	DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL
	GRADO ACADÉMICO	MAESTRA EN DERECHO
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	ABOGADA INDEPENDIENTE
	CARGO	ABOGADA
TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:		
EL SISTEMA REGISTRAL NOTARIAL DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REGIÓN JUNÍN		
3. DATOS DEL TESISISTA		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	NOLA MATTOS JULCA
3.2	ESCUELA PROFESIONAL	DERECHO
4. INSTRUMENTO EVALUADO	<ul style="list-style-type: none"> 1. Entrevista () 2. Cuestionario (X) 3. Lista de Cotejo () 4. Diario de campo () 	
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO	<p><u>GENERAL:</u></p> <p>Determinar los efectos jurídicos de la implementación de un registro notarial nacional único electrónico para las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.</p> <hr/> <p><u>ESPECÍFICOS:</u></p>	

	1. Conocer el sistema registral notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín. 2. Analizar casuísticas referido al tráfico ilegal de propiedad inmueble. 3. Proponer un Registro Notarial Electrónico Único a nivel nacional de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.
--	--

A continuación se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS

N°	6. DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	Cree usted, que el actual sistema de transferencia de bien inmueble permite verificar la autenticidad de las partes notariales de actos de transferencia 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo	A (X) D () SUGERENCIAS:
02	Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica. 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5.-Totalmente de acuerdo	A (X) D () SUGERENCIAS:
03	¿Le parece eficiente el proceso de transferencia que se realiza en las notarías? 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo	A (X) D () SUGERENCIAS:

	5. Totalmente de acuerdo	
04	<p>¿Considera usted, que el papel que tienen las notarías en las transferencias de bienes inmuebles da seguridad jurídica?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
05	<p>¿Considera que las partes notariales de actos de transferencia que son presentados de manera física por parte de los terceros debidamente autorizados por el Notario Público generan certeza?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
06	<p>¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita el tráfico ilícito?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
07	<p>¿Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles facilita la doble venta?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

08	<p>¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial de bienes inmuebles evita procesos judiciales a terceros adquirentes?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
09	<p>¿El actual sistema registral notarial de bienes inmuebles permite que se genere el delito de estelionato?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
10	<p>¿Considera usted, que el actual sistema registral notarial debe ser modificado?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
11	<p>¿Los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble generan poca certeza en los beneficiarios?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
12	<p>¿Estaría de acuerdo con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

13	<p>¿Considera usted, que con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico evitaría el delito de estelionato para transferencias de bienes inmuebles?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
14	<p>¿Considera usted, que el actual sistema de transferencia de bienes inmuebles debe ser modificado?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
15	<p>¿Considera usted que, con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
16	<p>- ¿Actualmente usted es propietario de un bien inmueble?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

17	<p>- ¿Considera usted que, el actual sistema de transferencia de bien inmueble da seguridad jurídica?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
18	<p>- ¿Le parece eficiente el proceso de transferencia que se realiza en las notarías?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
19	<p>¿Actualmente está en posesión de la propiedad?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
20	<p>¿Registros públicos le genera seguridad jurídica de protección de su propiedad?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4. De acuerdo 5. Totalmente de acuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
21	<p>¿Está de acuerdo que no sea obligatorio la inscripción del bien inmueble en registros públicos?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Totalmente en desacuerdo 2. En desacuerdo 	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

	<p>3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4. De acuerdo</p> <p>5. Totalmente de acuerdo</p>	
22	<p>¿Le parece adecuado que la transferencia de propiedad se dé con el simple consentimiento (acuerdo escrito) de las partes?</p> <p>1. Totalmente en desacuerdo</p> <p>2. En desacuerdo</p> <p>3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4. De acuerdo</p> <p>5. Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
23	<p>¿Está de acuerdo que la actual regulación de la transferencia de propiedad inmueble evita la doble venta o fraude?</p> <p>1. Totalmente en desacuerdo</p> <p>2. En desacuerdo</p> <p>3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4. De acuerdo</p> <p>5. Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
24	<p>¿Estaría de acuerdo con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico?</p> <p>1. Totalmente en desacuerdo</p> <p>2. En desacuerdo</p> <p>3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4. De acuerdo</p> <p>5. Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
25	<p>¿Considera usted que, con la implementación de un sistema de registro notarial nacional único electrónico se pueda mejorar la seguridad jurídica para transferencias de bienes inmuebles?</p> <p>1. Totalmente en desacuerdo</p> <p>2. En desacuerdo</p> <p>3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4. De acuerdo</p> <p>5. Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (X) D ()</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

PROMEDIO OBTENIDO:	A (X) D ()
7.- COMENTARIOS GENERALES ESTÁ CONFORME	
8.- OBSERVACIONES: NINGUNA	



**Abog. Mirela del Carmen Carranza Trigoso.
Reg. Ical N° 8909
MG. DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL.**

Anexo 4. Matriz de consistencia-el sistema registral notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en Junín.

VARIABLES	PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVOS
<p>INDEPENDIENTE: EL SISTEMA REGISTRAL NOTARIAL</p> <p>DEPENDIENTE: TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE</p>	<p>¿De qué manera el sistema registral notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble impide, el tráfico de propiedad inmueble?</p>	<p>Si se implementa un registro notarial nacional único electrónico para las escrituras de transferencia de propiedad inmueble entonces se evitará el tráfico de BIENES inmuebles.</p>	<p>GENERAL: Determinar los efectos jurídicos de la implementación de un registro notarial nacional único electrónico para las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín 2020.</p> <p>ESPECÍFICOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. conocer el sistema registral notarial de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín. 2. Analizar casuísticas referido al tráfico de propiedad inmueble. 3. Proponer un sistema registral notarial electrónico Único a nivel nacional de las escrituras de transferencia de propiedad inmueble en la región Junín.

Anexo 5. Jurisprudencia

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

SUMILLA: La sentencia recurrida se encuentra incurso en causal de nulidad al confirmar la apelada sin advertir que la misma transgrede el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú al determinar bajo la interpretación errónea del artículo 1135 del Código Civil que el emplazado ostenta un "mejor derecho de propiedad" frente a la demandante no obstante que la aplicación de la norma en mención resulta impertinente al caso concreto pues la misma está orientada a regular los actos jurídicos que contiene obligaciones de dar en el caso de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y no las situaciones que atañen a los derechos reales como en el caso de autos las cuales se encuentran reguladas en los artículos 923 y siguientes así como en el artículo 2014 del Código Civil y en los artículos 2 numeral 16 y 70 de la Constitución Política del Perú por tratarse de un derecho fundamental e inviolable el cual tiene el carácter de exclusivo y excluyente afectándose la seguridad jurídica que su inscripción en los Registros Públicos otorga.

Lima, seis de octubre
de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres trescientos doce - dos mil trece en Audiencia Pública de la presente fecha y producida la votación conforme a ley se procede a emitir la siguiente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO:-----
Se trata del recurso del recurso de casación interpuesto por Miryam Luz Chipana Soto por su propio derecho y en representación de su madre María Esther Soto Ramos viuda de Chipana y de sus hermanas Jeanett Chipana Soto y Victoria Chipana Rondan de Lozano contra la sentencia de vista expedida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín que confirma la resolución apelada que declara infundada la demanda.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:-----
Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha veintidós de noviembre de dos mil trece declaró procedente el recurso de casación por las causales siguientes: **a) Infracción normativa del artículo 2022 del Código Civil**, al respecto alega la recurrente que si bien al presentar su demanda e interponer su recurso de apelación no invocó su derecho real sobre el inmueble *sub litis*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

CASACIÓN 3312-2013

JUNÍN

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

en virtud al principio de prioridad registral frente al derecho real invocado por el demandado sin embargo los órganos jurisdiccionales debían examinar también a mérito del principio de publicidad registral y de los hechos presumidos por ley según lo contemplado en el artículo 190 inciso 3 del Código Procesal Civil la existencia o no de la prioridad registral entre las partes pues la recurrente cuenta con una anotación preventiva sobre el inmueble en la Partida número 03006080; **b) Infracción normativa del artículo 366 del Código Procesal Civil**, sostiene que se ha aplicado de manera restrictiva la precitada norma al no haberse examinado la existencia o no de la prioridad registral de las partes hecho que ha incidido en la parte resolutive de la recurrida.-----

Por tales consideraciones y de conformidad a lo establecido por lo previsto por el artículo 396 tercer párrafo ítem 1 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Miryam Luz Chipana Soto por su propio derecho y en representación de su madre Maria Esther Soto

CASACIÓN 3312-2013
JUNÍN
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Ramos viuda de Chipana y de sus hermanas Jeanett Chipana Soto y Victoria Chipana Rondan de Lozano; **CASARON** la sentencia de vista expedida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; en consecuencia declararon **nula** la misma; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nueva resolución atendiendo a las consideraciones expuestas en la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Miryam Luz Chipana Soto y otros con Daniel Marcelo Orellana Rosas sobre Mejor Derecho de Propiedad; y, los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Jueza Suprema.-

S.S.

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS



Expediente 656-07 “A”, Cuarta Sala Penal con Reos Libres de Lima

SEGUNDO.- Que, la imputación que recae sobre el procesado Edson Yesaac Vita Landa, es el hecho de que en contubernio con su coprocesado, ya sentenciado, Jorge Mendoza Guerra, adquirió mediante contrato de compraventa celebrado entre el mismo y Mendoza Guerra, el bien inmueble ubicado en la avenida Canto Grande manzana B guión uno, lote treinta y nueve Canto Grande, San Juan de Lurigancho, por la suma de sesenta y siete mil nuevos soles, presentando el procesado Vita Landa dicho contrato ante las Oficinas de Registros Públicos a fin de registrar el inmueble a su nombre, lo cual consiguió, interponiendo una demanda de desalojo en contra del agraviado Mera Iparraguirre, lo cual no se logró concretar debido a que este tenía a su favor un contrato de compraventa del inmueble sub Litis celebrado en el año mil novecientos noventa y tres con el sentenciado Mendoza Guerra, y una escritura pública del bien inmueble a su nombre otorgado por quincuagésimo quinto juzgado civil de Lima.