



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE ESCRITURAS
PÚBLICAS EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE
BIENES INMUEBLES NOTARIALES PARA PRESERVAR
LA SEGURIDAD JURÍDICA NACIONAL**

PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autor:

Bach. Ruiz Chumioque María Isabel

<https://orcid.org/0000-0002-1119-6374>

Asesor:

Dr. Idrogo Pérez Jorge Luis

<https://orcid.org/0000-0002-3662-3328>

Línea de investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel – Perú

2020

Aprobación del Jurado:

Mg. Carlos Andree Rodas Quintana
PRESIDENTE

Dra. Custodio Cholan Mariela Verenise
SECRETARIA

Dra. Delgado Fernández Rosa Elizabeth
VOCAL

Dedicatoria:

Esta investigación de la dedico a mis padres, que me inculcaron la fuerza, perseverancia y dedicación para obtener mis metas.

Agradecimiento:

A Dios, por ser la parte más importante que dirige este proyecto. A mis padres, por haberme demostrado su apoyo incondicional y constante. A mi Asesor, por ser la guía y apoyo respecto al proceso de la presente investigación.

Resumen

El abordado tema de investigación describe la problemática actual respecto al delito de fraude inmobiliario, encontrándose la doble venta y la estafa respecto a escrituras públicas de contratos de compraventa de bienes inmuebles que no se encuentran inscritos en Registros Públicos y como solución para fortalecer la seguridad jurídica y asimismo prevenir dicho tipo de conflicto, la implementación de instrumentos tecnológicos, específicamente un sistema de interconexión en sede notarial a nivel nacional. Corresponde señalar que la función del notario en las transacciones inmobiliarias es de fundamental importancia, por lo que también relacionar su actividad con el avance tecnológico para efectivizar la seguridad jurídica responde a una protección a la propiedad inmueble y por consecuente al tráfico inmobiliario.

Palabras Claves: Contrato de compraventa, derecho notarial, doble venta, sistema de interconexión, derecho de propiedad.

Abstract

The addressed research topic describes the current problems regarding the crime of real estate fraud, finding the double sale and the scam regarding public deeds of contracts for the sale of real estate that are not registered in Public Registries and as a solution to strengthen legal security and also to prevent said type of conflict, the implementation of technological instruments, specifically an interconnection system in a notary office at the national level. It should be noted that the function of the notary in real estate transactions is of fundamental importance, so also relating his activity with technological progress to make legal security effective responds to protection of real property and consequently to real estate traffic.

Keywords: Sales contract, notary law, double sale, interconnection system, property law.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	8
1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA	9
1.2. ANTECEDENTES DE ESTUDIO	17
1.3. TEORÍAS RELACIONADAS AL TEMA	36
1.4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	68
1.5. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE ESTUDIO	69
1.6. HIPÓTESIS	70
1.7. OBJETIVOS	70
II. MATERIAL Y MÉTODO	71
2.1. TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	71
2.2. POBLACIÓN Y MUESTRA	72
2.3. VARIABLES Y OPERACIONALIZACIÓN	75
2.4. TÉCNICAS O INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS, VALIDEZ Y CONFIABILIDAD	78
2.5. PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS DE DATOS	79
2.6. CRITERIOS ÉTICOS	79
2.7. CRITERIOS DE RIGOR CIENTÍFICOS	80
III. RESULTADOS	81
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	96
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	98
ANEXOS	105

I. INTRODUCCIÓN

El notario público, en su época antecesora, adquirió la denominación de escriba, como relator de cartas, privilegios, decretos y de las compras y ventas sobre los documentos de funcionarios y reyes, siendo que, dicha función solo podía ser desempeñada por aquellas personas capaces de leer y escribir, posteriormente fue interviniendo en el traslado y redacción de las escrituras públicas, para luego, configurarse el Derecho Notarial, sobre el cual se respaldan los aspectos fundamentales de la institución notarial y de su ejercicio (Ramírez y Lugo, 2014).

En la actualidad, el notario ocupa una base fundamental para otorgar fe pública, la misma, que fue conferida por el Estado, respecto a los actos que surgen en el tráfico jurídico, en dicho sentido, uno de los más frecuentes actos jurídicos que contribuyen en el desarrollo de las actividades de las personas naturales y jurídicas es el contrato de compraventa, ocupando en el ámbito jurídico del individuo un lugar predominante.

A partir de dicho extremo, la función notarial ha ido aceptando la tecnología, con el objetivo de que se garantice la legalidad, seguridad jurídica y confiabilidad; y su fin sea el de evitar el fraude durante el proceso notarial; siempre que no se vulnere la legislación notarial y los principios.

El siglo XXI ha ocasionado un avance en cuanto al uso e implementación de la tecnología, siendo que, a nivel internacional los negocios jurídicos ya no se realizan solo en soporte papel, sino también en soporte digital, surgiendo actuales herramientas como la firma digital, la notificación electrónica, las plataformas digitales, etc.; las mismas que se encuentran a disposición de la sociedad. En dicho sentido, la hipótesis de la presente investigación se trata de que, al implementarse el sistema de interconexión en las notarías a nivel nacional, se podrá garantizar la seguridad jurídica y protección sobre la propiedad en bienes inmuebles, de tal manera que, dicha interconexión permita que las escrituras públicas de contratos de compraventa de bienes inmuebles puedan ser de conocimiento para todos los notarios en el Perú.

1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA

1.1.1. ÁMBITO INTERNACIONAL

Al respecto, el diario EL NUEVO DIA. COM (2020), publicó el artículo de opinión titulado “Respaldo al uso de la tecnología en la función notarial”, donde el autor Manuel Pérez refirió que la función del notario no se limita a la identificación de los comparecientes, ni al reconocimiento de firmas; puesto que, su actividad para otorgar fe pública del contenido y legalidad de los documentos es una función muy importante respecto de los actos y contratos que autoriza el notario.

Tal es así, que el avance tecnológico no resulta incompatible con la función del notario, pues la realidad notarial en España afirma que la firma electrónica tiene una vigencia de más de una década, mediante la cual se ofrece una mejor garantía de la seguridad jurídica. Del mismo modo, en Francia, la escritura pública digital permitió implementar plataformas al notario para que accedan a través de una base de datos y desde un mismo lugar a distintos registros y dependencias del Estado.

En dicho extremo, el pronunciamiento por el Colegio de Notarios de Puerto Rico ha señalado el favorecimiento por el uso de la tecnología en los despachos notariales, siempre que la aplicación de dicho instrumento no transgreda los principales pilares de la actividad notarial, y se preserve y garantice la legalidad Colegio de Notarios de Puerto Rico y la seguridad jurídica.

En la misma línea de argumentación, si bien el ámbito notarial se desarrolla bajo un interés privado en el que el notario desarrolla su función de forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial; se debe analizar la existencia de la tecnología como una fuente de actualización y mejora para el sistema notarial, a fin de que su actuación se fortalezca y con ello, la seguridad jurídica adquiera un mayor respaldo.

Asimismo, establece el diario **EL NOTARIADO INFORMA** (2019) a través del artículo de opinión “Los notarios utilizarán una plataforma tecnológica unitaria y segura para ejercer su función pública”, donde el notario José Lledó mencionó que la función pública que desempeñan los notarios tiene que ser ejecutada a través de una plataforma tecnológica unitaria y confiable en la que deben pertenecer la totalidad de los notarios a fin de que garanticen el cumplimiento de dicha función y por consecuente se fortalezca la íntegra seguridad jurídica hacia el derecho de propiedad.

Bajo dicha perspectiva, Carrera (2018) en su artículo jurídico “El notariado y las TIC: normativa, seguridad jurídica y desafíos”, publicado en la **REVISTA DE ESTUDIOS DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**, detalló que el notario caracterizado como jurista independiente se encuentra desarrollando una función pública dotando de seguridad jurídica y libertad contractual a los documentos que emite, además de la fe pública que contribuye a revestir al tráfico jurídico de seguridad.

No obstante, la legislación argentina ha optado por implementar las tecnologías de la información como un mecanismo que aporta transparencia al procedimiento. En dicho sentido, mientras que la seguridad jurídica pertenece a la actividad personal del notario, la seguridad informática y tecnológica controla las posibles vulneraciones que en la realidad actual aumentan como son los casos de doble venta y estafa, siendo la tecnología una pieza fundamental que otorga amparo a la seguridad jurídica.

La opinión crítica de la autora, considera que si bien un mismo vendedor puede transferir un bien inmueble a distintos compradores de manera independiente en sede notarial, se encuentra generando un problema social en el tráfico y la seguridad jurídica, toda vez que, al haberse realizado la inscripción por el segundo adquiriente, de acuerdo a los parámetros establecidos en el registro, éste figurará como titular del bien inmueble, bajo la figura del adquirente de buena fe registral, aunque con dicho acto pierda su derecho el verdadero titular que se trataría del primer adquiriente que no inscribió su derecho, puesto que en sede notarial no lo puede oponer frente a otros adquirientes, debiendo incorporarse un sistema tecnológico que actúe como alerta en

sede notarial e interconecte de manera efectiva las notarías a nivel nacional, a fin de que exista una actualización constante en el registro de escrituras públicas de compraventa de inmuebles y se prevenga el delito de fraude inmobiliario.

Asimismo, la revista EL NOTARIO DEL SIGLO XXI (2020) publicó el artículo de opinión titulado “La copia electrónica, su circulación entre notarios y a los registros y la incorporación directa a los archivos”, donde el notario José Camelo mencionó que a partir de la autorización de la escritura pública y posterior archivo en soporte papel, se expidieron copias electrónicas, a fin de que, el documento digital continúe el procedimiento, en donde el sistema digital del notariado enviaría dichos documentos a otros despachos notariales, a partir de allí surge también la viabilidad para que los documentos digitales se trasladen al registro de la propiedad y a la administración tributaria para efectos del cumplimiento obligatorio de los impuestos.

A través del mecanismo señalado en líneas anteriores, cada notario obtiene información relevante de la Escritura Pública mediante un resumen de datos actualizado, estableciendo un Índice Único Informatizado, indicador que contribuirá a la prevención del delito de Blanqueo por Capitales.

Por otro lado, la Legislación colombiana en el ámbito notarial sostuvo propuestas tecnológicas viables para el notariado, tal como se publicó en el diario ASUNTOS: LEGALES (2020), mediante el cual, el notario Álvaro Rojas refirió que la implementación de nuevos instrumentos tecnológicos que coadyuve a la otorgación de la fe pública, permitirá la celeridad en el proceso, identificará con exactitud y sin alteraciones la identidad de las partes y brindará seguridad jurídica a los actos y contratos en los que el notario interviene.

Del mismo modo, aclaró que el 90% de las notarías en Colombia cuentan con esta mejora digital; por lo que, el aporte de la autenticación biométrica garantizará la protección de los derechos de la propiedad privada de inmuebles, los mismos que se

configuran mediante escritura pública, aunado a ello, esta medida digital evitara fraude, suplantaciones, estafas y otros delitos que se encuentran circulando.

En el mismo sentido, el artículo de opinión “Colegio de Notarios asegura Ley para ejercer notaría por internet, necesita enmiendas para evitar fraude” publicado en el diario METRO PUERTO RICO (2020), donde el presidente del Colegio de Notarios Manuel Pérez, indicó que el Proyecto de Ley del Senado N° 1564 podría vulnerar las garantías jurídicas como la legalidad, la seguridad y confiabilidad ante la ausencia de plataformas que eviten el fraude y generen confianza a los ciudadanos durante el proceso notarial. Por consecuente, la decisión acogida por el Presidente del Senado respecto a la modificación de la Legislación Notarial conllevaría a incorporar instrumentos tecnológicos.

Además, el portal web jurídico REGISTRADORES DE MADRID (2010), en su artículo de opinión titulado “La Doble Venta a la luz de las nuevas sentencias del Tribunal Supremo”, donde el notario José Rivas criticó la situación jurídica respecto al tema de la doble venta, la misma que genera un conflicto de intereses entre el primer adquirente del bien inmueble quien fue en un primer momento propietario, pero no titular registral; puesto que, el bien no fue inscrito en Registros Públicos y por otra parte, el segundo adquirente o también denominado titular registral que inscribió el bien de buena fe, esto es, desconociendo que existe una primera venta pero no se encuentra inscrita. En dicha ilación, el derecho protegerá al segundo adquirente, quien mediante la seguridad jurídica ha otorgado primacía a su interés sobre el primer adquirente.

Al respecto, indica el autor que la alternativa procedente ante dicha problemática consiste en interponer una demanda indemnizatoria al vendedor, quien enajenó el mismo bien dos veces de forma indebida por el perjuicio causado al primer adquirente que no inscribió el bien, no solo por el daño económico, sino porque a raíz de ello, el bien se encuentra en estado irrecuperable, habiendo perdido el derecho de propiedad que le correspondía como primer adquirente.

1.1.2. ÁMBITO NACIONAL

Dentro del ámbito nacional, la revista jurídica IUS (2015), en su artículo de opinión titulado “Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley peruana del notariado”, mediante la cual, el autor Gunther Gonzales describió que aún existen vastas cuestiones de inseguridad sobre el tráfico jurídico, donde agrupaciones delictivas se dedican a enajenar el mismo bien inmueble a terceros de buena fe, utilizando las debilidades del sistema notarial, registral y judicial, además indicó que las modificaciones al Decreto Legislativo N° 1049 insertadas mediante el Decreto Legislativo N°1232 vigente a partir del año 2015, se instauraron con la finalidad de mejorar el sistema notarial y por ende, se optimicen reformas de tecnología para aumentar la seguridad jurídica de los instrumentos protocolares notariales (pág. 251).

El portal web jurídico LP PASION POR EL DERECHO (2016), publicó el artículo de opinión “La posesión como elemento de hecho necesario para oponerse al propietario no registral en ventas sucesivas”, donde el Dr. Antonio Bazán señala que, si bien el boom inmobiliario condujo a una mejora económica, también es cierto que condujo al desarrollo del fraude inmobiliario a través de falsificaciones y ventas sucesivas, valiéndose de la no inscripción en el registro de los legítimos propietarios.

Por ello, teniendo en cuenta lo expuesto, el legislador ha optado por analizar diversas alternativas de solución ante dicho conflicto, y es que el sistema registral y la normativa civil han sido cuestionados por la protección que se le otorga al tercero de buena fe que logra inscribir el bien inmueble; toda vez, que su análisis conlleva a que con dicha protección se ha vulnerado el derecho de propiedad ante los diversos despojos a víctimas cuyos bienes inmuebles fueron materia de doble venta y falsificación.

Por tanto, la autora de la presente investigación considera que se deben establecer mecanismos de acuerdo a la etapa actual y tecnológica aplicada tanto en el sistema registral como en la sede notarial con la finalidad de fortalecer la seguridad jurídica.

En este sentido, la revista JURÍDICA (2015), publicó el artículo de opinión “En la lucha contra el fraude y la criminalidad, los desafíos del notariado”, donde el Decano del Colegio de Notarios, Mario Romero, detalló la implementación de una Base de Datos Centralizada del Colegio de Notarios de Lima con el Notariado Español, programa que se ejecutará en Lima y a partir de ello en todo el ámbito nacional, con el objetivo de optimizar la lucha contra el lavado de activos u otros delitos, de tal manera que la estrategia tecnológica posibilite contrarrestar el fraude y las actividades ilícitas que causan riesgo al tráfico patrimonial. Asimismo, la actividad digital se desarrollaría con la integración de la Unidad de Inteligencia Financiera del Estado peruano, convirtiendo en viable la implementación del sistema informático en el país.

Por lo tanto, los sistemas tecnológicos añadidos al campo notarial, elevan la seguridad jurídica tal como se observa en el artículo 55º del Decreto Legislativo del Notariado N° 1049, respecto a la identidad del otorgante, evidenciándose la protección en la identificación de las partes mediante la comparación biométrica como ejemplo; sin embargo, es importante implementar nuevos sistemas de protección que permitan informar al notario sobre una posible doble venta y de dicha manera abarquen las deficiencias existentes en el ámbito notarial, a fin de que enfrente el fraude de bienes inmuebles.

De otro lado, el artículo 2º del Decreto Legislativo N°1049 establece que la función del Notario permite otorgar fe y autenticidad a los actos que se celebran ante él; sin embargo, existe un riesgo respecto al instrumento protocolar de escritura pública de bienes inmuebles generando la vulneración de la seguridad jurídica, toda vez que, las notarías no cuentan con un sistema de interconexión a nivel nacional, a fin de que la información figure en las notarías a nivel nacional y de tal manera se garantice la protección al derecho constitucional de la Propiedad.

Finalmente, el portal web de noticias de la UNIVERSIDAD DE LIMA (2016), realizó una publicación titulada “El derecho notarial del futuro de hoy”, donde autores de nivel internacional y nacional puntuizaron los retos del derecho notarial frente a la

existencia y evolución de la tecnología, que tuvo relevancia en el II Encuentro Internacional de Derecho Notarial, en dicho extremo, el doctor Herman Mora afirmó que el negocio del notario es la otorgación de seguridad jurídica, pero teniendo en cuenta el cambio a partir de lo manual a lo tecnológico.

1.1.3. ÁMBITO LOCAL

Al respecto, la revista JURÍDICA IUS (2015), publicó un artículo de opinión titulado “Consideraciones generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú”, donde el Dr. Alejandro Mallqui señaló que la seguridad jurídica debe ser garantizada, no solo en las oficinas notariales, sino también en el ámbito registral, civil, tributario, laboral, y otras materias del derecho. No obstante, aún existen deficiencias como la existencia de organizaciones delictivas que advierten sobre la trasgresión del derecho a la propiedad inmueble; por lo que, dichas deficiencias se deben superar a partir del desarrollo tecnológico y las garantías que contienen el sistema notarial y registral.

Asimismo, si bien el desarrollo tecnológico en la actualidad es un mecanismo que contribuye a la seguridad jurídica pues cumple un rol específico ante las debilidades del sistema notarial, es preciso mencionar la labor fiscalizadora del Colegio de notarios de Lima y del Consejo del Notariado hacia las distintas notarías, con la finalidad de que su actividad coadyuve en la lucha contra el fraude de inmuebles.

La opinión de la autora del presente proyecto de investigación señala que, la propuesta sobre el uso de la tecnología en las notarías, incide con el objetivo de mejorar el ejercicio de la función notarial, específicamente en el control y mayor supervisión que debe realizar el notario sobre las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, mediante la escritura pública.

En tal sentido, con la finalidad de llevar a cabo el procedimiento, el notario deberá identificar debidamente a las partes, asimismo disponer de un sistema tecnológico que contrarreste la doble venta de inmuebles e identifique el fraude, lo que conlleva a la

implementación de un sistema de interconexión notarial a nivel nacional. Asimismo, la profesional del derecho, argumenta que, la función del notario debe contener todos los mecanismos para preservar la seguridad jurídica, si por un lado la manifestación de voluntad de las partes brinda formalidad al contrato, que después, mediante minuta de compraventa se eleva a escritura pública, además, se debe advertir que no existe una alternativa o control para detectar dobles ventas realizadas por el titular apparente que todavía figura en el registro.

La publicidad y la tecnología pueden ser mecanismos de solución y asimismo instrumentos que auxilian y garantizan la seguridad jurídica; sin embargo, la función notarial se colige de acuerdo a un interés privado, por consecuente la información detectada mediante el sistema materia de la propuesta podrá ser observada sin vulnerar el artículo 93º del Decreto Legislativo N° 1049 ni las disposiciones dispuestas en la presente Ley.

Por lo tanto, tal como se ha venido describiendo en líneas precedentes, el notario peruano no solo se encuentra desarrollando mecanismos tecnológicos, sino que además lucha para contrarrestar el fraude en bienes inmuebles, en este sentido, la entrevista realizada por el diario LA EXITOSA NOTICIAS (2017), a través de la cual, el Decano del CNL explicó sobre la implementación de una herramienta tecnológica que radicará en la contribución que la sede notarial realizará al Estado respecto a la prevención del delito de lavado de activos, siendo el polémico caso de que un individuo formalice un acto en una notaría, para luego realizar un segundo acto de la misma naturaleza en una notaría de diferente jurisdicción.

Por consecuente, la alternativa digital de “notario por notario”, permitirá que todos los notarios a nivel nacional puedan reportar información sobre las contrataciones a la Oficina Central de Prevención de lavado de activos, con la finalidad de localizar al sujeto que pretende delinquir y de dicha manera generar seguridad jurídica.

La interpretación que agrega la autora frente a lo expuesto anteriormente consiste en que, si las partes que celebraron un contrato de compraventa y posteriormente se formalizó la consecuente minuta a través del instrumento protocolar de la escritura pública en sede notarial, resulta viable que el notario observe o detecte un posible fraude, por ejemplo, el que un vendedor pretenda celebrar una doble enajenación en una notaría ubicada en otra provincia o distrito. No obstante, si bien el referido sistema es fundamental para detener la falsificación de documentos, también resulta importante que el individuo obtendrá una mejora en la seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad.

1.2. ANTECEDENTES DE ESTUDIO

1.2.1. A NIVEL INTERNACIONAL

En referencia al presente acápite, cabe mencionar que Sotomayor (2020), en su tesis titulada **SEGURIDAD JURÍDICA Y LA DIGITALIZACIÓN DE LOS PROTOCOLOS**, para optar el grado de magister en Derecho Notarial y Registral, concluyó que la digitalización de los instrumentos protocolares notariales actúa como una herramienta importante para la conservación de los actos jurídicos, además facilitaría la búsqueda de los archivos, por lo que se obtiene la confianza de la seguridad jurídica. Asimismo, desde la óptica de la normativa ecuatoriana respecto a la seguridad jurídica y a la digitalización de los instrumentos protocolares que expide el notario, se determinó que no existe una regulación de carácter obligatorio para el Consejo de la Judicatura o para el Notariado para que realicen actos de modernización tecnológica en las notarías.

Por tanto, en atención a la circunstancia expresada anteriormente la propuesta sobre innovación tecnológica en la sede del notariado ecuatoriano consistiría en un programa de digitalización de los protocolos notariales; asimismo, el Consejo de la Judicatura debería estipular un sistema tecnológico, en el cual se inserte información digitalizada precisamente de los documentos notariales con la finalidad de que se registre una base de datos que permita la búsqueda en cuanto al año de creación de la escritura

pública, donde cada notaría tendría acceso a los actos notariales bajo la celeridad y seguridad jurídica.

Asimismo, León (2020), en su tesis LA VALIDEZ Y EFICACIA JURÍDICA DE LA CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS Y DESMATERIALIZADOS AUTORIZADOS POR EL NOTARIO, para optar el grado de magister en Derecho Notarial y Registral, concluyó que las nuevas reformas respecto a la era tecnológica han ocasionado que la ciencia del Derecho se adapte a dicho avance, en razón a ello se ha establecido en la normativa un contenido acorde entre los avances tecnológicos y la seguridad jurídica.

De tal manera que, a través de la Ley del Comercio electrónico ecuatoriano, las firmas electrónicas, los mensajes que contienen una base datos y la Reforma de la Ley Notarial se otorga la facultad a los notarios para certificar los documentos electrónicos, bajo el mismo argumento, la función de materializar un documento electrónico también fue atribuida al notario, lo cual significaría convertir un documento notarial electrónico en un documento de soporte papel o físico.

En tal sentido, tanto el documento digital como el documento físico tendrán la oportunidad de existir, pero su naturaleza no será la misma. Por lo que, la función del notario no se debe limitar a expedir documentos bajo la condición de materialización o desmaterialización; puesto que también resulta importante que la esencia del documento no sufra modificaciones a partir de la trasformación tecnológica.

Por conseciente y teniendo en cuenta los argumentos esbozados en el párrafo precedente, en el momento en el que el notario otorga fe pública y certeza respecto a la originalidad de los documentos a través de los procesos de materialización y desmaterialización, conjuntamente podrá otorgar seguridad jurídica con la finalidad de que los expedidos documentos notariales obtengan la condición de validez frente a las actuaciones del tercero de buena fe.

En la misma línea, Sabando(2019), en su tesis, LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO FRENTE A LOS ACTOS CONTENIDOS EN MEDIOS ELECTRÓNICOS CONTEMPLADOS EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA, Y SU APORTE A LA SEGURIDAD JURÍDICA, para optar el grado de magister en derecho notarial y registral, concluyó que la actividad notarial no debe modificarse; sin embargo, si debe hacerlo la técnica notarial, aportando, que el notario debe adaptar su función a la aplicación y desarrollo de la herramienta tecnológica y a la información.

En este sentido, el notario debe capacitarse para enfrentar los cambios a partir de un soporte físico a un soporte digital, no obstante, esta implementación tecnológica no debe trasgredir los principios del sistema notarial, por cuanto dichos principios deben adecuarse a la nueva era tecnológica, lo cual debe mantenerse como un soporte de actualización constante; puesto que, contribuirá como un factor importante en el desarrollo de la función notarial.

Por tanto, el citado autor refiere que la finalidad de los avances tecnológicos aplicada en el ámbito notarial y registral debe contribuir en la eficacia de la función notarial, de manera específica en lo relacionado al negocio jurídico y las contrataciones, por lo que la legislación notarial deberá ejecutar la implementación tecnológica a través de un respaldo legal, cuyo cuerpo normativo no solo deberá establecer la regulación de la tecnología inserta en la función notarial, sino también la responsabilidad que mantiene el notario ante el uso de dicho dispositivo.

Por consecuente, la autora de la presente investigación señala que tanto el ejercicio de la función notarial como el procedimiento que ejecuta el notario específicamente en la protocolización de la escritura pública no deben modificarse; sin embargo, su función debe adecuarse a la tecnología reflejada en la implementación de un sistema de interconexión notarial, a fin de que exista un control al tráfico jurídico y asimismo el individuo tenga certeza de la protección de su derecho a la propiedad garantizando la seguridad jurídica.

En la misma línea de argumentación, Murillo (2018), en su tesis LA APLICACIÓN DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN PARA FACILITAR LOS SERVICIOS NOTARIALES, en Ecuador, para optar el título de magister en derecho notarial y registral, concluyó que el sistema del notariado y su relación con las plataformas electrónicas desarrollan un importante fin, y es que el notario contará con las herramientas para el control, trasmisión, comunicación, conservación y archivo de la información a través de una base de datos. No obstante, ante dicha estrategia los notarios deberán capacitarse para llevar a cabo el uso de la plataforma digital, con la finalidad de otorgar la misma confiabilidad y certeza legal a las partes, de acuerdo a la observancia de la normativa y seguridad jurídica.

Además, la viabilidad para la aplicación de las herramientas tecnológicas dependería del Poder Judicial y el Poder Legislativo; puesto que, son las autoridades competentes para supervisar el cumplimiento de la normatividad, la misma que posibilita la regulación de la contratación electrónica como una pieza importante para el notario; asimismo, la herramienta digital en el notariado fortalecerá la seguridad jurídica y al mismo tiempo el notario ejecutará su competencia con alternativas de celeridad y seguridad.

Bajo la misma perspectiva, ZÁRATE (2016), en su tesis AVANCES DE LOS MEDIOS TECNOLÓGICOS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL, para optar el título de abogado, concluyó que existen deficiencias en la normativa respecto a la aplicación de las herramientas tecnológicas en la función notarial, en ese sentido es necesario que existan modificaciones en la legislación para introducir la era digital a fin de que conlleve a óptimos beneficios como la prevención de los delitos como ejemplo la suplantación de identidad, que son temas de la realidad social que continúan en aumento.

Por tanto, la interpretación por parte de la autora de la presente investigación conlleva a determinar la importancia de actualizar y adecuar la normativa a la era tecnológica, con la finalidad de que exista una mejora en el sistema notarial y también en las

distintas instituciones que albergan el instrumento de la tecnología, a fin de contrarrestar el fraude inmobiliario presente de una alta demanda en cuanto al tráfico de bienes y servicios; por lo que, las actuaciones notariales deben otorgar mayor seguridad jurídica.

De esta manera, una perspectiva acorde a lo establecido en líneas anteriores la tiene Calderón (2016), en su tesis **LOS NUEVOS RETOS DE LA FUNCIÓN NOTARIAL COSTARRICENSE: EL NOTARIO DIGITAL**, mediante la cual concluyó que a partir de la regulación de la función notarial en el Código Notarial, los lineamientos para el ejercicio y control del Servicio del Notariado y la investigación doctrinaria no se ha determinado de forma expresa la regulación de un soporte digital notarial, lo cual significó que el legislador se encontraba ajeno a la realidad digital.

Sin embargo, tampoco existe una trasgresión a la Ley al implementarse el mecanismo tecnológico, por consecuente, resulta viable que los notarios puedan desarrollar su actividad teniendo el soporte digital, siempre que exista una regulación legal donde se le otorgue facultades al notario para desempeñar su función notarial digital y al mismo tiempo se prevenga el fraude inmobiliario.

En dicho contexto, la legislación de Costa Rica deberá optar por establecer una reforma, a fin de que se modifiquen criterios administrativos en la normativa del notariado correspondiendo a la Dirección Nacional del Notariado establecer pautas para el ejercicio de los notarios, además será el ente rector encargado de regular que el procedimiento tecnológico actué de acuerdo al principio de legalidad.

De la misma forma, debe establecerse dentro de la Dirección Nacional del Notariado (DNN) un departamento cuya actividad consista en supervisar las actuaciones digitales que devengan de ilegalidad y deficiencia; puesto que, el sistema digital no debe vulnerar la Ley ni los principios notariales que se estipulan en el ordenamiento jurídico costarricense.

Asimismo, Castro y Marcer (2015), en su tesis LA NOTARIA ELECTRÓNICA PARA LOS CONTRATOS EN ECUADOR, para optar el grado de abogado, concluyó que la legislación ecuatoriana a través del Ministerio de Telecomunicaciones ha emitido una propuesta estratégica respecto al desarrollo de aplicación de las TICS (Tecnologías de la información y la comunicación), conocido como Plan Nacional del Gobierno digital, en donde la participación del individuo es esencial, pues la finalidad de ésta herramienta radicó en mejorar la calidad de los servicios a las partes intervenientes.

Sin embargo, la aplicación de dichos procesos al sistema notarial, comercio electrónico, y al sistema de registro de datos públicos conllevaría a que se modifique la legislación y sus reglamentos, al respecto resulta necesaria que el Ministerio de Telecomunicaciones trabaje de manera conjunta con el Gobierno Digital y el Consejo de Notarios a fin de aplicar el sistema en cuestión.

A opinión de la autora, la actualización constante de los documentos notariales, así como el acceso directo de las autoridades al sistema notarial y registral, es una correcta opción de la que el notario debe observar y ejecutar, permitiendo exclusivamente a las partes otorgantes verificar el estado en que se encuentra el bien inmueble que se pretende adquirir, es de tal manera que, si bien en el sistema registral, mediante el principio de publicidad se permite verificar la titularidad del predio, en el sistema notarial también debe existir dicho control, mediante el cual, permita al adquiriente comprador tener conocimiento sobre los actos que pudieran afectar su derecho de propiedad.

De la misma forma, Moreno (2015), en su tesis LAS ACTIVIDADES NOTARIALES Y EL USO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN ANTE EL PRINCIPIO DE LA CELERIDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA, para optar el título de abogado, concluyó que resulta importante que el sistema notarial ecuatoriano incorpore a la herramienta tecnológica como pieza fundamental para el fortalecimiento de la celeridad y seguridad jurídica.

En ese sentido, el documento electrónico en la era actual se ha convertido en una implementación necesaria, toda vez que, los despachos notariales deben desprenderse de los procedimientos comunes en los cuales actúa la excesiva acumulación de documentos en papel, de tal manera que la instauración de un archivo digital se convierte en el inicio de la digitalización completa respecto al uso de documentos tramitados en sede notarial y firmas electrónicas.

Aunado a lo anterior, Santizo (2015), en su tesis **EL NOTARIO GUATEMALTECO Y SU FUNCIÓN NOTARIAL APLICADA A LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS**, para optar el grado de licenciada en ciencias jurídicas y sociales, concluyó que la viabilidad de la seguridad jurídica en la era digital debe ser desarrollada mediante una investigación de acuerdo a la realidad de cada nación, en tal sentido y a partir de la indagación formulada tanto la aplicación del contrato electrónico como la firma digital en la actividad del notario, podrá efectivizar la seguridad jurídica. Así también, la garantía sobre las transacciones virtuales originará la actualización del notariado ante los cambios producto de la globalización.

Al respecto, Castillo (2013), en su tesis titulada **PROPUESTA DE NORMATIVA PARA REGULAR LOS PROCESOS NOTARIALES USANDO LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**, para optar el título de abogado, concluyó que se debe establecer una estrategia tecnológica para actualizar las instituciones del Estado, bajo ese contexto, mediante la tecnología se pueden instaurar programas para localizar la duplicidad del acervo documentario, lo cual protegería a las personas respecto a la seguridad jurídica en el ámbito notarial. Asimismo, se llevaría a cabo el control sobre la documentación interpuesta en las notarías, con la finalidad de prevenir estafas y fraudes en inmuebles.

Asimismo, el citado autor señaló la importancia de implementar un reglamento a la Ley del notariado a fin de que regule los procesos tecnológicos de la información y comunicación, además como propuesta adjunta señaló que las políticas públicas deben incidir en la capacitación de los notarios donde dicha facultad se ejecutaría a

cargo del Ministerio de Telecomunicaciones, siendo el Estado quien deberá contribuir con la instauración de plataformas que interconecten las instituciones totalmente, de tal manera que, el uso de estas plataformas digitales sea de uso obligatorio y sobre todo accesible a la base de datos.

De otro lado, Chámul, De Paz, Hernández y Palacios (2011), en su tesis titulada **EL EJERCICIO NOTARIAL FRENTE A LOS AVANCES TECNOLÓGICOS, TALES COMO LA FIRMA DIGITAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO DE BIENES Y SERVICIOS**, para optar el título de licenciados en ciencias jurídicas, concluyeron que el Notario deberá participar académicamente en la informática y tecnología, a fin de desarrollar la función notarial de una manera óptima. Asimismo, dicha aplicación tecnológica deberá ser viable tanto a la población en general como a las cuestiones políticas y económicas.

Teniendo en cuenta lo señalado anteriormente, al aplicar el avance tecnológico en los departamentos notariales frente al tráfico de bienes y servicios, se obtendrá seguridad jurídica siempre que los alcances de la era tecnológica no contravengan lo estipulado en la Constitución, y además proteja el derecho de propiedad.

Al respecto, acotan los referidos autores que la incorporación de la tecnología en la función notarial también prevé que otras instancias como el Centro Nacional de Registros (CNR), el Registro Nacional de las Personas Naturales (RNPN) y la entidad que regula los Servicios de Tránsito Centroamericano (SERTRACEN) ejecuten este mecanismo tecnológico. Bajo dicho contexto, la institución que se relaciona de forma directa con el notario es la división del Notariado de la Corte Suprema de Justicia, quien establece y garantiza la seguridad jurídica a través de la actuación del notario.

Al respecto, la tecnología ha alcanzado un importante avance en la función del notariado uruguayo, por lo que Rodríguez (2015) en su artículo jurídico **FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA Y SOPORTE NOTARIAL ELECTRÓNICO EN URUGUAY**, concluyó que a partir de la vigencia de la *Acordada 7 831* que modificó el

Reglamento Notarial (Acordada 7 533) y a la vez incorporó el Titulo VII cuyo término fue “Uso de la firma electrónica avanzada notarial” se inició una transformación actual, y se fortalecieron los principios de la profesión notarial y la seguridad jurídica.

A partir de dicha connotación, el documento electrónico se encuentra comprendido en la memoria de una computadora, siendo entendible su funcionamiento de forma directa, además el referido documento tendrá la condición de electrónico cuando su soporte es informático, en dicho sentido, la era digital no resulta novedosa cuando se aplica en la función notarial, no obstante, resulta novedoso la posibilidad de implementar la firma electrónica avanzada.

Por ello, se afirma que el notariado uruguayo presenta un desarrollo en el documento público notarial electrónico. Bajo el mismo soporte es viable que las copias de escrituras públicas, testimonios de protocolizaciones y testimonios por exhibición de forma electrónica también se incorporen a la era digital.

Bajo la misma connotación, Ochoa (2019) a través del artículo científico USO DE LA TECNOLOGÍA EN LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL PROCESO REGISTRAL, concluyó que, a través de la evolución del documento electrónico, aumentó la necesidad por revestir de seguridad jurídica a dichos documentos, de tal manera que se incorporó la firma electrónica.

A partir de dicho concepto, conllevó a la vigencia de la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas electrónicas, en donde los datos electrónicos conectados a una comunicación digital posibilitan la identificación del firmante respecto a los datos electrónicos establecidos, además permite que el firmante emita su voluntad y aprobación a la información que se encuentra consignada en la comunicación electrónica.

Asimismo, el Instituto Guatemalteco del Derecho Notarial estipuló que el ejercicio del notariado es una función correcta puesto que se realiza por el notario bajo las

directrices éticas y las normas legales, en ese sentido, el despacho notarial con su actuación contribuye al desarrollo económico y social en el país, cuyo principal objetivo es fortalecer la seguridad jurídica.

Por tanto, las consideraciones por las cuales se deben aplicar estrategias efectivas como la tecnología al ámbito notarial las describe Sánchez (2015), en su tesis LA DOBLE VENTA Y EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, para optar el título de abogado, en la cual indica sobre la gran magnitud de estafas inmobiliarias, en dicha figura los transferentes que cometen dicho tipo de ilícito utilizan a los despachos notariales, a fin de que se valide la estafa realizada por el vendedor. Asimismo, una de las modalidades para prevenir las diversas estafas es que se lleve a cabo la previa advertencia respecto al instrumento protocolar de la escritura pública sobre bienes inmuebles.

Es de tal manera que, el sistema precedente al actual, respecto al derecho de propiedad del bien inmueble, dispuso que se aborden normas romanas aplicables a la situación problemática en la cual, el transferente siendo titular registral del bien inmueble o se encuentre en condición de aparente, al haber trasmido el mismo bien a un segundo adquirente, prevaleció el derecho del comprador que en primer orden obtuvo la posesión pacífica del bien y hubiera saldado el íntegro de su precio.

No obstante, ha surgido una problemática desarrollada en la actualidad jurídica, la misma que ha llevado a interpretar la validez de la doble venta toda vez que el vendedor al trasferir el bien inmueble por segunda vez no trasmite necesariamente la propiedad, puesto que el principio de buena fe ha llevado a determinar que será el adquirente que logre registrar primero el título, quien mantendrá la propiedad del bien inmueble, sin observarse la existencia de un primer adquirente cuyo documento de escritura pública no alcanzó la protección del registro y por ende la propiedad del bien es irrecuperable.

Al tenor de los argumentos establecidos anteriormente, Cosola (2017), en su tesis titulada LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD EN EL DOCUMENTO NOTARIAL: LA DECISIÓN JURÍDICA A PARTIR DE LA CONVIVENCIA DE LAS INSTITUCIONES JERARQUIZADAS Y DE LA CONFORMACIÓN DE UNA TEORÍA DE VALORES TRASCENDENTES, para optar el título de Doctor en Derecho, concluyó que para obtener el dominio de los derechos reales sobre inmuebles se requiere un justo título inscrito en el registro, sin embargo la realidad ha determinado que más que un justo título se trataría de un título aparente, pues la protección de la buena fe del tercero ha conllevado a validar la titularidad real del bien inmueble.

En tal sentido, respecto al título que accede al registro, el mismo que deberá ser evaluado por los operadores registrales, demuestra a través del principio de la publicidad registral sea este material o formal, un contexto que generalmente no es verídico. Sin embargo, la información que se obtiene de la verificación del registro, expide garantía al titular del bien inmueble a partir de dicha publicidad, aunque los derechos hayan o no surgido del verdadero propietario.

1.2.2. A NIVEL NACIONAL

Al respecto, es pertinente señalar las distintas posiciones sobre el estado actual y problemático, para luego enmarcar un análisis sobre la seguridad jurídica y su connotación con los avances tecnológicos para evitar el fraude inmobiliario, en razón a ello Castro (2018), en su tesis, ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL SISTEMA DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO, para optar el título profesional de abogada, concluyó que la problemática respecto a la transferencia de bienes inmuebles se origina a partir de la falta de regulación de la legislación nacional, lo cual genera inseguridad jurídica, toda vez que la figura de la doble venta y el fraude inmobiliario generan que el adquirente interponga demandas ante el órgano jurisdiccional que en la búsqueda de expedir soluciones, la falta de celeridad y la carga procesal genera una nueva problemática.

Asimismo, Valverde (2018), en su tesis EL FRAUDE INMOBILIARIO COMO OPERACIÓN SOSPECHOSA QUE EL NOTARIO DEBE REPORTAR A LA UNIDAD DE INTELIGENCIA INMOBILIARIA (UIN), para optar el título profesional de abogado, concluyó que el fraude inmobiliario implica la vulneración al derecho de propiedad, además mediante la falsificación de documentos y la doble venta provocaría un beneficio económico a favor del vendedor y un perjuicio al adquirente. En dicho sentido, el notario en tenor de su competencia puede detectar el fraude inmobiliario cuando se encuentre ejerciendo su función, de manera tal, que dentro de las obligaciones del notario se debe considerar que de forma obligatoria haga de conocimiento a Registros Públicos de los actos relacionados a la estafa inmobiliaria, siendo el notario garante de la seguridad jurídica.

No obstante, si bien el sistema registral contiene instrumentos jurídicos y tecnológicos para combatir las actuaciones sospechosas del delito, ello se ejecuta en relación de los títulos archivados y asientos registrales, mas no efectúa sus alcances a aquellos actos que se realizan en el sistema notarial o extraregistral, donde las dobles ventas por parte de quien figura en el registro, se validan de que el primer adquirente no realizó la inscripción y de las deficiencias del sistema.

Es preciso señalar, que Rioja y Celi (2019), en su artículo científico SEGURIDAD JURÍDICA Y AUTENTICIDAD DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO EN LA LEGISLACIÓN PERUANA, concluyeron que la autenticidad respecto al documento electrónico en el Perú no se encuentra regulada, y por consecuente su valor probatorio no se encuentra reconocido en la legislación, lo cual conllevaría a la inseguridad jurídica. Bajo esta vertiente, el documento electrónico como medio probatorio contiene características como la autenticidad, veracidad y fidelidad, entre ellas la autenticidad del documento electrónico es quien resalta una fundamental base en el archivo del notariado.

En la misma línea de argumento, González (2018), en su tesis titulada FRAUDE INMOBILIARIO Y PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL DERECHO

PERUANO, concluyó que el tráfico de la riqueza se fundamenta en la iniciativa privada, autónoma y libre en una economía de mercado, en tal sentido, se requiere el consentimiento de las partes para transferir la propiedad, pero no por normas impuestas por el Estado. Puesto que, si bien el Estado no puede subrogarse frente a la iniciativa de los particulares en una economía social, tampoco debería hacerlo un sujeto que incurre en la falsificación que despoja el bien inmueble a su propietario, quien además hace factible la circulación del bien. En dicho sentido, es el tercero de buena fe quien desarrolla una contravención a los principios de la economía del mercado.

Por otro lado, el derecho constitucional a la vivienda estable y adecuada, bajo la garantía de la seguridad jurídica, se ha determinado que ningún individuo puede ser privado de la tranquilidad y paz que adquirió legítimamente, mucho menos bajo la delictiva situación de un título falsificado. En tal razón, el Estado debe garantizar el derecho de la propiedad, pues se encuentra obligado a hacerlo, por conseciente, la falsificación no puede configurar un arma para despojar de su vivienda al propietario.

Ahora bien, por su parte Ramírez y Lugo (2014), en su artículo jurídico titulado CONVERGENCIA TEÓRICO – DOCTRINAL Y JURÍDICA ENTRE EL NOTARIO PÚBLICO Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA ENTRE PARTICULARS, concluyó que a partir del desarrollo de la ciencia y la tecnología los documentos notariales se incorporaron a la era digital para posteriormente emitirse el desarrollo del documento electrónico. No obstante, la intervención del notario no debe disminuir ante la influencia del desarrollo tecnológico, puesto que su intervención resulta fundamental para la aplicación de la autorización y formalización al documento, elementos que resultan a partir de las cualidades y principios en los que se basa su actividad profesional, ante ello, uno de sus pilares fundamentales resulta ser la capacitación técnica y jurídica con la finalidad de revestir al instrumento público notarial de legalidad y seguridad jurídica.

En la misma línea, Jara y Zavaleta (2010), en su tesis, NECESIDAD DE IMPLEMENTAR EN LA LEGISLACIÓN PERUANA UN SISTEMA DUAL CONSTITUTIVO – DECLARATIVO EN LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, para que opten el título de abogado, concluyeron que a partir de la regulación que mantiene el actual sistema de trasferencia de la propiedad inmueble, resulta asequible para el vendedor defraudar a su adquirente; puesto que, al ostentar la titularidad registral puede realizar distintas ventas del mismo inmueble.

Tal es así, que el sistema registral genera reglas precisas respecto a la publicidad registral, puesto que, a través de dicho sistema se puede determinar confianza y conocimiento de los actos jurídicos, lo cual no sucede si la compraventa del inmueble materializada en minuta de compraventa, para ser elevada a escritura pública, no se encuentra inserta al registro de predios.

En dicho ámbito, cabe plantearse las siguientes interrogantes: ¿el transferente de la propiedad o vendedor es realmente el propietario del bien inmueble?, ¿existirá un tercero de buena fe que contenga un documento de fecha cierta que lo pueda catalogar como primer adquirente, que además realice la formalidad respectiva inscribiendo el predio, privando del derecho de propiedad al primer adquirente?, en este sentido, las expuestas interrogantes conllevan a presenciar inseguridad jurídica.

Partiendo de dicha perspectiva, se evidencia que la doble trasferencia del mismo bien inmueble a distintos adquirentes genera una desactualización y discordancia entre la realidad extraregistral y lo que el Registro mantiene y proporciona para conocimiento de terceros que puedan tener interés.

Por tales considerandos, si bien los autores manifestaron en las conclusiones de su investigación que la solución más factible sería establecer un régimen constitutivo por medio del cual el acto de inscripción del título de propiedad por el primer adquirente debería ser obligatoria para evitar la vulneración del derecho a la propiedad, ello no resulta una alternativa de solución de conflicto, puesto que ante la existencia de causas

en la economía o hasta el desconocimiento que atañe la realidad social en el adquirente dificulta o complica la inscripción.

Por lo que, la solución más efectiva para evitar la inseguridad jurídica si procedería ante la propuesta sobre la implementación de un sistema que interconecte las oficinas notariales, lo cual generaría no solo la garantía y protección del derecho de la propiedad, funcionando como un control de alerta ante los casos de doble venta por parte de un mismo vendedor, sino también conllevaría a que el tráfico jurídico se desarrolle bajo circunstancias de seguridad jurídica.

Ahora bien, la investigación sobre el avance y las futuras aportaciones tecnológicas al sistema del notariado nacional la aborda Guzmán (2017), en su tesis APORTES DE LA TECNOLOGÍA AL NOTARIADO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA, para optar el título de abogado, donde concluyó que la seguridad jurídica es uno de los fines del derecho y se construye bajo la existencia de dos elementos, la certeza y la estabilidad, el primer elemento se encuentra relacionado al contenido y la presencia del ordenamiento jurídico; bajo ese contexto se requiere notoriedad, veracidad y transparencia; respecto al elemento de la estabilidad, prevé que dicho contenido se desarrolle acorde con la norma legal.

No obstante, los doctrinarios observan a la seguridad jurídica como el equilibrio ante los riesgos de la libertad contractual que se llevan a cabo por los particulares, además de ser un factor firme en el que se apoya el tráfico jurídico y coadyuva en el fortalecimiento de la seguridad jurídica en la propiedad inmueble.

Es así que, atendiendo el rol fundamental que la sociedad ha construido en el notario debe implementar modificaciones orientadas a lograr que la función notarial se desarrolle bajo la directriz de la celeridad y se fortalezca la seguridad jurídica. En tal sentido, dichas reformas podrán desarrollarse con la implementación de nuevas tecnologías de información y comunicación, así como, de nuevas competencias y habilidades. Bajo dicho acierto, corresponde mencionar que el uso de la herramienta

tecnológica fortalecerá la transparencia, la comunicación y la información, lo cual de manera evidente contribuirá en la optimización del sistema notarial.

Asimismo, Cornejo (2018), en su tesis titulada **FE PÚBLICA NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA**, BREÑA – 2017, para optar el título de abogado, concluyó que es necesario la implementación de un sistema en las notarías a nivel nacional, a fin de que digitalice los instrumentos protocolares, dado que, en su mayoría de veces la escritura pública no se presenta de manera inmediata al Sistema Registral; por lo que, dicho instrumento accede a formar parte de actos ilícitos que permiten la inseguridad jurídica, por tal motivo, la presencia del sistema acotado impediría la circulación de documentos falsificados y por consiguiente, la presunción de legalidad de la fe pública no se vea vulnerada.

En la misma línea de argumentación, la perspectiva viable respecto a la aplicación tecnológica al sistema notarial la describe Francisco (2018), en su tesis **CREACIÓN DE UN SISTEMA DE INTERCONEXIÓN ENTRE LAS OFICINAS NOTARIALES PARA UNA MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA - HUÁNUCO**, para optar el título de abogada, mediante la cual concluyó que el instrumento público protocolar carece de seguridad jurídica ante los particulares hasta que el documento se encuentre inscrito en Registros Públicos, sin que se haya advertido que sobre un titular aparente, respecto a la existencia del tercero de buena fe registral.

Por consecuente, es necesaria la implementación de un sistema que interconecte los despachos notariales, con la finalidad de evitar estafas y/o fraudes mediante el sistema de alerta, de tal manera que dicho sistema advierta del hecho ilícito. Por ende, la existencia de un sistema de protección, instaurado en las notarías, que a su vez interconecte a las oficinas notariales conllevaría a que las Notarías puedan advertir respecto a la duplicidad de documentos y doble venta que se pueda cometer y que a la vez transgreden los derechos de las partes contratantes. Asimismo, bajo la conformación de un catastro en los despachos notariales a nivel nacional se logrará

una actualización en cada despacho notarial, con la finalidad de que se preserve la seguridad jurídica de los instrumentos protocolares.

A opinión de la autora, la seguridad jurídica representa el efecto más importante para proteger el derecho constitucional de la propiedad inmueble, cabe mencionar que, las transferencias de propiedad formalizadas mediante escritura pública, deben tener la característica de cognoscible, de esta manera, frente a los prejuicios que se pudieran concretizar a través del otorgante vendedor, el sistema de interconexión actuaría de manera efectiva, con la finalidad de garantizar que las alteraciones ocultas no transgredan el derecho constitucional de propiedad.

Bajo dicha perspectiva, Díaz (2018), en su tesis LOS CONTRATOS ELECTRÓNICOS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL EN EL DISTRITO DE COMAS, AÑO 2017, para optar el título profesional de abogada, concluyó que la contratación electrónica aplicada a la función notarial posibilita el ingreso al avance tecnológico y a la vez permitirá que los procedimientos administrativos se realicen por parte del notario con mayor celeridad y seguridad jurídica. En dicho extremo, también se aplicarán mecanismos como la firma electrónica y la huella biométrica, las mismas que garantizarán veracidad de los actos jurídicos.

Por su parte, Araneda (2015), en su tesis LA FUNCIÓN PÚBLICA NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA RESPECTO A LA CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA EN EL PERÚ, para optar el título de abogada, concluyó que para determinar de qué manera la función notarial prevé la seguridad jurídica en la celebración de los actos realizados por las partes mediante la contratación electrónica, resultó pertinente el análisis de la doctrina y la legislación nacional enmarcada en la función notarial para recalcar la importancia de las transacciones electrónicas que se determinan en el contexto global y actual como el ingreso del internet y la tecnología.

Asimismo, se ha determinado que la seguridad jurídica en la celebración de los contratos electrónicos se fortalecerá mediante la implementación de instrumentos

digitales, los mismos que contribuirán en la certificación de la identidad de las partes contratantes, en resumen, la era tecnológica permitirá no solo dotar de modernidad al sistema notarial sino también otorgará mayor confianza al ciudadano en la celebración de contratos electrónicos.

Cabe mencionar que, la legislación peruana respecto a la implementación de los denominados contratos electrónicos aún no se ha llevado a cabo, sin embargo, la aceptación o voluntad para que se instauren dichos mecanismos electrónicos representa un avance importante para que se establezca un adecuado marco normativo, a fin de que prevalezca la seguridad jurídica plena. En el ámbito internacional se obtuvo la conclusión de que la Legislación española ha logrado implementar un óptimo sistema de protección legal e implementación de las contrataciones electrónicas en los despachos notariales.

De la misma forma, Bustamante (2017), en su tesis **LA FUNCIÓN PÚBLICA NOTARIAL EN LA CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA EN LIMA METROPOLITANA** 2017, para optar el título profesional de abogada, concluyó que las contrataciones electrónicas favorecen el comercio electrónico. Además, la actuación del notario es imprescindible por el hecho de que brinda seguridad jurídica al tráfico patrimonial; no obstante, el sistema del notariado aún no ha establecido la figura de la contratación electrónica a pesar de que es un mecanismo garante de seguridad y evita la falsificación y fraude inmobiliario. De tal manera que, el uso de la tecnología se debe implementar para la mejora del tráfico inmobiliario y la preservación de la seguridad jurídica.

Finalmente, Núñez (2013), en su tesis **APLICACIÓN WEB PARA LA COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, NOTARIA HINOSTROZA DEL DISTRITO DE AYACUCHO**, 2012, concluyó que la implementación de una metodología denominada “XP” para llevar a cabo el proceso de la compraventa de un bien inmueble se desarrolló mediante una base de datos lo cual implicaría la automatización o dicho de otra manera la aplicación de procedimientos tecnológicos al sistema notarial, en donde se utilizaría la

escritura pública de compraventa con la finalidad de que exista un registro de bienes inmuebles que se transfieran y a su vez se obtenga datos actualizados del propietario del bien inmueble.

Por consiguiente, dicho proyecto tuvo por finalidad que el notario observe una información precisa y actual a fin de contrarrestar el fraude inmobiliario, pues si bien el notario focaliza el interés privado en el desarrollo de su actuación frente a los particulares, la seguridad jurídica que imparte a través de la fe pública no se encuentra en discusión, toda vez que, es el transferente quien se valida de las deficiencias del sistema notarial para realizar el fraude inmobiliario, en razón a ello, mediante el sistema de base de datos el notario podrá desempeñar sus funciones sin ninguna irregularidad en el sistema sin trasgredir el sistema normativo.

1.2.3. A NIVEL LOCAL

Partiendo del tema materia de investigación, Tuyume (2016), en su tesis LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LOS CASOS DE DOBLE VENTA Y LA FE PÚBLICA REGISTRAL, para optar el título de abogado, concluyó que la doble venta se origina a partir de que el vendedor en su apariencia de titular registral enajenaría el mismo bien inmueble a dos o más compradores, resultando efectos psicológicos y contractuales producidos a partir de la comisión de dicha figura, ante la inscripción por parte del ultimo adquirente, bajo la figura del tercero de buena fe registral, toda vez que en el ámbito registral, la relación favorable será para el adquiriente que inscribe el predio en primer orden.

A partir del conflicto entre el interés del adquirente por preservar la propiedad de su bien inmueble y no ser despojado y por otro lado el interés del tercero de buena fe de quien debe ser registrada su adquisición aun cuando la trasferencia del bien inmueble no hubiera sido por parte del verdadero propietario en mérito a su apariencia de titular registral, se ha determinado que la protección del primer comprador no se conforma con el contrato privado de compraventa, tampoco con el instrumento protocolar de la

escritura pública, pues se requiere una protección registral para la garantía de la seguridad jurídica sobre el bien inmueble.

Aunado a ello, Becerra (2016), en su tesis MODELO DE CONTROL DE CONTRATOS PRIVADOS DE COMPROVENTA DE INMUEBLES NO INSCRITOS MEDIANTE EL REGISTRO NUMERADO SISTEMATIZADO EN LAS NOTARÍAS DEL PERÚ PARA LA PREVENCIÓN DE ESTAFAS, para optar el título de abogado, concluyó que si bien existen normas que amparan el derecho a la propiedad, ésta protección se avocaría al bien inmueble cuyo título fue registrado, difiriendo de aquellos adquirentes que solo mantienen contrato privado o si fuera el caso el instrumento protocolar de escritura pública.

Por lo que, el control de contratos privados de compraventa de bienes inmuebles que no se encuentran inscritos se estaría viendo afectado a partir de la realidad normativa y la ausencia de herramientas tecnológicas, toda vez que, la aplicación de la tecnología ofrecería un uso más eficiente de la información, específicamente daría lugar al control de los contratos privados con la finalidad de evitar estafas y salvaguardar el derecho a la propiedad.

Bajo los argumentos expuestos, respecto al análisis de la realidad jurídica en cuanto a una vasta cantidad de predios que no se encontraban registrados fueron materia de ventas, otras situaciones donde el adquirente fue privado de continuar con el trámite legal para la inscripción, puesto que su predio había sido enajenado, ante ello se analizó una propuesta legislativa a fin de regular un control sobre los contratos privados de compraventa de bienes inmuebles que no se encuentran inscritos en el registro, a fin de que sean materia de control a través de un registro numerado sistematizado en las notarías de la nación.

1.3. TEORÍAS RELACIONADAS AL TEMA

1.3.1. DERECHO NOTARIAL

Los antecedentes históricos respecto al Derecho Notarial, se remontan al Código de las Siete Partidas, establecido por Alfonso “El Sabio”, soberano de Asturias, León y Castilla, en donde, a partir del siglo XIII, en el acápite tercero, título XIX, se estipularon dieciséis disposiciones, que regulaban la clasificación de escribanos, aquellos que se dedicaban a la escritura de privilegios, cartas y actas del Rey y por otro lado el escribano cuya actividad se limitó a las cartas de ventas y de las compras, además de los conflictos y las posiciones que tenían los individuos, así también se estipuló el perfil que debía reunir el escribano para ejecutar dicha actividad, la cual, llevaba a cabo procedimientos y registros, que contenían cartas y privilegios del rey (Martínez, 2016, p.01).

Sobre el particular, señaló el precitado autor que la primera denominación del ahora profesional del derecho fue la de “escribanos”, pero sería en la Ley de Indias donde se les reconoció como Notarios Apostólicos, eclesiásticos y a los Notarios de Cruzada, en este sentido, cabe señalar que, en la antigua Iglesia, se nombraba notario al ministro delegado de conservar las actas de los mártires. Asimismo, en España, a partir de la vigencia de la Ley Orgánica del año 1862, la fe pública judicial se apartó de la extrajudicial, esta última se delegó al poder del notario, quien asumió el rol de funcionario público. De igual forma, la Constitución Política de la República de Ecuador cuya fecha de publicación del año 2008, estableció que los servicios notariales tenían la condición de públicos y además que los notarios fueron los protagonistas del otorgamiento de la fe pública.

En cuanto el término del Notariado se estableció inicialmente en el Código Orgánico de la Función Judicial del año 2009 como fecha de promulgación. Asimismo, el notariado se definía como funcionario revestido de fe pública, cuya función constaba en autorizar a petición de parte los actos, contratos y demás documentos, así como de otorgar fe de la existencia de los mismos, donde el ejercicio de la acotada función se debía desempeñar como autónoma, personal e imparcial.

Frente a la necesidad de extender una certificación de las obligaciones y derechos adquiridos mediante la documentación y por consiguiente la escritura, aunque su noción aún se mantenía básica, surgió la posibilidad de documentar los contratos, donde los hombres que sabían escribir correctamente fueron los encargados de desarrollar dicha función, tal es así, que la garantía sobre la celebración de contratos se manifestaba cuando un escribano realizaba dicha actividad (Vidal, 2015).

Es importante señalar, que los alcances históricos respecto al notariado en la historia, manifestaron que la existencia del notariado nace para satisfacer un interés general. Asimismo, los orígenes de la función notarial nos conducen a diversas épocas y establecimientos a nivel mundial, tal es así que, en Egipto se tuvo conocimiento de dos tipos de documentos, la primera postura indicaba temas sobre trasmisión de la propiedad respecto a un bien sea mueble o inmueble, formalizándose con la presencia de tres testigos y, además la firma de un funcionario con alto nivel jerárquico. De otro lado, la segunda postura se dirigía a las declaraciones de cualquier persona, en donde el escriba implantaba su firma y dotaba de seguridad jurídica al documento grabado (Gonzales y Ochoa, 2011, p. 223).

En este sentido, los autores acotados anteriormente señalaron que en Roma existieron el notario, el tabelión y el tabulario, quienes fueron los verídicos antecesores pertenecientes al derecho notarial, que con el avance en la historia hoy en día se convierten en el actual notario. De acuerdo a la Constitución del filósofo León, la actividad que desempeñaron tales funcionarios fijó una labor muy importante, mediante la cual, el tabelión y los tabulares ocuparon cargos como ejemplo la recepción y verificación de los contratos de compraventa y los testamentos.

Asimismo, los citados doctrinarios coligen alcances históricos en relación al término de Notario, el mismo que se instauró en la Edad Media, reemplazando al tabelión y tabulario, precisamente, cuando se revelaron indicios del Notario en Italia, Francia y España, la referida Constitución de León, establecía el perfil para ingresar a la función del notariado; de tal manera que quien postulara al cargo, debía conocer los sesenta

libros del notariado, cuyo contenido presenciaba la Legislación romana, con la finalidad de no cometer errores o faltas en el desarrollo de las escrituras.

A partir de dicho antecedente, la función del notario comprendía la autenticidad de los documentos y la otorgación de fe pública, alrededor del siglo XV se establecieron mecanismos para postular ante el Consejo del Notario, debiendo aprobar un examen para pertenecer a dicha instancia. Asimismo, en Francia se reguló la función notarial mediante la Ordenanza de Amiens de 1304, siendo que, en el siglo XVI, el gobernante Maximiliano I emite la Constitución de su territorio e introduce una nueva tipificación referente a la actividad del notario, acotando principios y tradiciones.

De otro lado, haciendo un análisis reflexivo del doctrinario alemán Savigny, donde cada pueblo es generador de su propio derecho, el Estado en la época Inca estableció su propio derecho originario o primitivo. Bajo dicho ámbito, aquellos que se desempeñaron como historiadores del derecho, promovieron una relación dotada de historia jurídica, la cual fue adquirida de los cronistas Garcilaso Inca de la Vega y Poma de Ayala del siglo XVI. Asimismo, algunos notarios afirman que los quipuscamayocs, que cumplían el rol de funcionarios de procedencia Incaica, fueron los antecesores del notario en el Perú (Castillo, 2017, p. 07).

Así, de manera continua a la historia del notariado en el Perú, explica el citado autor que, con la presencia de los españoles, también se instauró el derecho castellano y con éste el escribano, quien participaba como funcionario capaz de otorgar fe pública, aunque dicha fe pública solo se ejecutaba a favor de los españoles. Así, el escribano se encargó de desarrollar actas de fundación de ciudades, redactar los testamentos, transacciones, entre otras. Cabe mencionar que, la función notarial siempre tuvo cabida desde la llegada de los españoles a América, siendo el primer escribano Rodrigo De Escobedo, quien firmaría el acta de haber arribado a las Indias en el primer viaje al mando de Colón. Empero, el nombramiento de escribano también se les atribuyó a los fedatarios cuya función consistía en la de escribano de minas y registro, de consejo o ayuntamiento, entre otras actividades. Por el contrario, el significado

desprendido del término notario aducía a los eclesiásticos, cuya regulación correspondía al Derecho Canónico, quienes específicamente desempeñaban asuntos de los obispados y parroquias, además presentaban una clasificación de notarios mayores y ordinarios.

Las primeras manifestaciones respecto al escribano en Perú, obedecieron a la época de Francisco Pizarro, quien actuaría bajo el cargo de Gobernador de Nueva Castilla, la función del escribano solo podía intervenir en cuestiones de gobierno. De esta forma y pese a que el notario fue desarrollándose, no sucedió sino hasta inicios del siglo XX que se aprobó su primera Ley, cuya vigencia fue el 15 de diciembre de 1911. Es así que, con la vigencia de dicha normativa los notarios eran designados por la Corte Superior, quienes tenían la facultad de decidir de acuerdo a las actitudes de los postulantes a notarios. Luego, con fecha 7 de diciembre de 1992 se aprobó una nueva normativa, el Decreto Ley N° 26602 que rigió en el territorio peruano hasta el año 2008, donde sería sustituida por el actual Decreto Legislativo N° 1049.

Por su parte, Gonzales (2016), respecto a la figura jurídica del notario, señaló que, ante la vinculación llevada a cabo por las partes a través de un contrato, actos u otro procedimiento de carácter privado resulta necesaria la intervención de un erudito imparcial, profesional en el derecho, que pueda certificar la autenticidad y revestir de legalidad los derechos adquiridos con la finalidad de evitar futuros conflictos litigiosos entre los particulares. En tal sentido, la actuación del notario se instaura en las actividades jurídicas de los particulares, con el objetivo de revestirlas de seguridad jurídica y certeza, efectuando celeridad respecto a la circulación de bienes y el avance económico del país (p. 46).

El referido doctrinario, citado en líneas precedentes menciona que la existencia del notario es producto de la necesidad relacionada a la protección de los derechos. Por tal motivo, es pertinente señalar que los actos y contratos en que se lleva a cabo las relaciones jurídicas, se deben materializar a través de la documentación. Sin embargo, la realidad posibilita la existencia de un documento falso, imperfecto o inexacto, lo cual

produce una alteración en el comercio jurídico desarrollando no solo un perjuicio a los particulares, sino también a la propia sociedad que se ve amenazada por la inseguridad jurídica.

Dentro del análisis, la autora de la presente investigación refiere que el Derecho Notarial constituye el conjunto de alineaciones de tipo doctrinario, legislativo y reglamentario que regulan la función del notario y su ejecución respecto al instrumento público protocolar y extraproTOCOLAR, siendo que, su objeto se centra en la institución notarial analizada como una herramienta para llevar a cabo la organización notarial, haciendo referencia no solo a las obligaciones, derechos y atribuciones del notario, sino también hace referencia al instrumento público notarial.

Así pues, la posibilidad ilegal aumenta en cuanto el acto o contrato se perfeccione únicamente con la presencia de los particulares, por consecuente, la intervención del notario es fundamental, no solo en la certificación documental, sino también por sus componentes de imparcialidad, cognoscibilidad del derecho e implicancia responsable en su actuación.

1.3.2. LA FUNCION NOTARIAL

Al respecto, la Real Academia de la Lengua Española, sostuvo que, el término autorización otorga facultad a un agente, que en este caso es el notario, para que realice la función de legalizar una escritura pública; dicho acto también fue considerado como aprobación o calificación del instrumento, es importante señalar que, el acto concedido por el notario mantiene la característica de acto voluntario expedido por las personas naturales o jurídicas con el propósito de crear, modificar, extinguir y transferir derechos y deberes, como ejemplo el contrato de compraventa (Martínez, 2016).

De otro lado, Orgaz, citado por (Martínez, 2016), a través de su diccionario de derecho y ciencias sociales, determina que, el acto jurídico es el hecho realizado mediante el consentimiento, con un fin lícito que alberga crear, modificar, conservar o extinguir

derechos; asimismo, también resulta la existencia de un hecho antijurídico realizado de forma voluntaria o involuntaria que trasgrede el ordenamiento legal, de tal manera que, los actos pueden tener la categoría de públicos o privados o también pueden ser considerados auténticos, lo cual requeriría la intervención de un notario para que revista de fe pública dicho documento.

1.3.3. LA FE PÚBLICA

La fe pública en la doctrina, significa certeza y convicción, en el ámbito del derecho notarial se manifiesta como la solemnidad en los actos, contratos y negocios jurídicos, como ejemplo la escritura pública y el testamento. La Legislación Española prevé que, el agente público, a través de la formalidad legal autoriza un instrumento público, de la misma forma, cuando el documento es inserto al protocolo notarial, adoptaría la denominación de escritura pública (Martínez, 2016).

El referido doctrinario señala que, según la Comisión Legislativa española, son también instrumentos públicos, los mensajes de datos con firma electrónica, autorizados o cursados por la autoridad que se encuentre ejecutando la función notarial, función que le pertenece de forma exclusiva al notario, excepto el caso especial, en el que, la Ley del Servicio Exterior habilita a los funcionarios consulares, desempeñar la función notarial.

Por otro lado, el Código Civil Español estipula que, la función notarial puede ser otorgada a específicas personas, de tal manera que, el artículo 1071º del cuerpo normativo estipula que, en época de guerra es permisible entregar un testamento militar ante el dirigente u oficial de mayor grado jerárquico.

Respecto al tema, el Decreto Legislativo N° 1049, título II del capítulo I, artículo 24º, define a la fe pública notarial, respecto a los instrumentos públicos notariales, tanto protocolares como extraproocolares, los mismos que expiden fe sobre la celebración del acto jurídico, de los hechos así como de los sucesos que el notario presencie, en

la misma línea, el notario también otorga fe a los documentos que él autoriza, en el marco de la tecnología de la firma y el certificado, acorde a la Ley vigente, es decir le brinda lealtad a los documentos.

De acuerdo a lo señalado por la Casación N° 702 de la Corte Suprema de Justicia de Ucayali (2017), se encuentran normas previstas en el ordenamiento sobre la protección que mantiene el notario, en mérito a una de sus funciones como la de otorgar fe pública, como ejemplo alude al Decreto Legislativo N° 1049°, cuyo artículo 55° en relación a la identidad del otorgante, el notario que expida fe respecto a la identidad de cualquiera de los otorgantes, conducido a error sea por la actuación de los particulares o de tercero, quedara libre de responsabilidad.

1.3.4. ESCRITURA PÚBLICA Y LA PROTOCOLIZACIÓN

1.3.4.1. LA ESCRITURA PÚBLICA

Al respecto, Martínez (2016), sobre la legislación ecuatoriana, establece que los actos y contratos mediante autorización de Ley o por consentimiento de los particulares, se otorgaran a través de escritura pública. Por tanto, el instrumento protocolar de la escritura deberá prever que se trate de actos, contratos o negocios jurídicos manifestados de acuerdo a Ley o por voluntad de las partes, como segundo elemento de la escritura pública, se requiere la autorización de un notario, que como ente autorizado la insertará en el protocolo notarial, como tercer elemento sea otorgada de acuerdo a las solemnidades legales.

La interpretación de Osterling y Castillo (2007), da a lugar al Código Civil Peruano de 1936, en donde se estipuló que para la celebración de un acto jurídico se requería la escritura pública, sin embargo, existía una disputa en cuanto el efecto de la formalidad establecida en la Ley era *ad solemnitatem*, cuyo efecto se refería a la formalidad exigida por Ley respecto al otorgamiento de un acto jurídico o *ad probationem*, lo cual

infería que la formalidad impuesta por Ley para la constitución de un acto jurídico debía constar la prueba del referido acto.

Como ejemplo, en el caso del contrato de mutuo, cuando superaba el monto de S/ 500.00 soles debía establecerse por escrito, interpretándose dicho acto bajo los efectos de *ad probationem*, caso contrario sucedía con la donación de un bien inmueble o la compraventa, en donde el código establecía que ambas figuras debían consolidarse mediante escritura pública, configurándose como *ad solemnitatem*, esto es, como una formalidad imprescindible para efectivizar la validez del acto jurídico.

1.3.4.2. LA PROTOCOLIZACION

El acto jurídico de la protocolización, se define como la actividad impuesta por el notario para insertar al protocolo la escritura pública matriz, así como también los documentos públicos o privados que el notario autoriza, de acuerdo a un mandato establecido por Ley, a petición y voluntad de las partes o una resolución del Órgano Jurisdiccional que ordene dicho acto. Para tal efecto, el término *protocolo* deriva del latín *protocollum*, que en la doctrina se refiere a la primera hoja adherida (Martínez, 2016).

El doctrinario Machado, citado por (Martínez, 2016), explica que, el documento referido al título valor no es susceptible de protocolización, toda vez que, la característica principal del referido documento es de materia comercial, negociable, transferible o vendido bajo cualquier forma de transacción entre dos o más partes; por lo tanto, dicho documento no puede constar en un protocolo, puesto que un título valor es esencial para la libre circulación, lo cual no corresponde insertar al protocolo.

Bajo dicho contexto, Romero (2004), refiere que, la figura jurídica de protocolizar es aquel acto donde el notario inserta a su protocolo la escritura pública u otro documento que requiera ser revestido por dicha formalidad de acuerdo al artículo 64° del Decreto Legislativo N° 1049, a través de la protocolización queda inserto al registro protocolar

la escritura pública o el documento que por disposición judicial, administrativa o de acuerdo a Ley ordenen que sean instaurados en dicho protocolo.

El citado autor aborda un análisis a partir de la precitada normativa, la cual regula el acto protocolar como el hecho de registrar ciertos documentos de manera ordenada respecto a la misma materia, tales como la escritura pública, el testamento, las actas de transferencia de bienes muebles, etc. Asimismo, si bien la voluntad de las partes y la autorización del notario hacen posible la protocolización, también cabe la posibilidad de concretizar tal acto a través de una resolución judicial, por mandato Judicial o por disposición administrativa.

1.3.5. EL DERECHO NOTARIAL Y SU AVANCE TECNOLÓGICO

En relación al tema, Villalobos (2010), considera al instrumento del Software libre como un elemento de tecnología, importante y beneficioso implementado en el ámbito del derecho registral y notarial con la máxima finalidad de garantizar la seguridad jurídica. El efecto de la tecnología conduce a garantizar de conocimiento y/o publicidad a los actos y documentos certificados, situación que se desarrollaría con mayor accesibilidad con la incorporación del referido sistema, de tal forma que, la información sería un factor determinante en el ámbito notarial y registral, obtenido mediante una base de datos electrónica.

Viega (2004), alega, que la función del notario, prevista por la seguridad jurídica que garantiza a la población, se debe desarrollar en el marco de tecnología puesto que, es el avance tecnológico que determina seguridad. Por consecuente, la seguridad jurídica puede ser susceptible tanto de una data informática, así como desde un punto de vista jurídico; no obstante, cabe reflexionar respecto a éstos actuales cambios en donde el notario puede continuar ejecutando su función o por el contrario se debe incidir en implementar una manera diferente, a través de la cual, el notario otorgue seguridad jurídica.

Al respecto, el XXVIII Congreso de la Unión Internacional del Notariado (2016), llevado a cabo en Paris, planteó un tema importante referido a la escritura pública electrónica conjuntamente con la digitalización de documentos y el procedimiento notarial. Por tanto, el notario debe colaborar indiscutiblemente en la erradicación de los delitos económicos, es de tal manera, que en el año 2005 se inauguró el Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo de Capitales (OCP), que posibilita la colaboración del notario con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarios frente a las autoridades del estado judicial, generando seguridad en la labor del notario.

Asimismo, la lucha contra el blanqueo de capitales ha sido desarrollada por diferentes organismos, tales como el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), destacando primordialmente la actividad del Notariado español, respecto a la lucha y prevención de los delitos en materia económicos, considerando la posibilidad de implementar el acotado sistema por otros países.

De tal manera que, a partir del año 2015 albergó a su jurisdicción la agencia tecnológica del Notario español, en relación al sistema informático contra el fraude fiscal. Bajo ese contexto, el Consejo de la Unión Europea insertó en el año 2014 la plataforma del Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo de Capitales (OCP), para combatir el crimen organizado.

A mayor abundamiento, los países que se acogen a la tradición anglosajona, fundamentan su sistema en la celeridad y rapidez con que se conduce el trámite, teniendo en cuenta que el referido sistema alertará sobre irregularidades por parte de terceros; a partir de ello, se acudirá al Órgano judicial para interponer la acción de indemnización.

Tal es así que, la relación entre el notario y la tecnología del sistema efectivo evita que la intervención de terceros pueda interferir en la contratación, por tal motivo, el notario

no solo erradica el fraude inmobiliario, sino que brinda celeridad, ofreciendo solución a los particulares y la debida seguridad jurídica.

Es pertinente señalar la opinión de Rodríguez (2016), cuando refiere la antecesora tipificación del notario, catalogado como consejero objetivo frente a los particulares; por consiguiente, la categoría de imparcialidad no solo se encuentra en la función del notario, sino también, es un deber del Estado como elemento fundamental en el marco del derecho público y privado.

Asimismo, Gonzales (2015), en relación a las modificaciones desarrolladas en la Ley del Notariado, señala un breve análisis a partir del Decreto Legislativo N° 1049, de fecha junio del 2008, que generó alcances frente a la Ley del Notariado, la cual no observó la problemática instaurada en el Estado en las últimas décadas.

Es preciso señalar, que el legislador ha venido desarrollando estrategias con el fin de contrarrestar tal situación. A partir de lo expuesto, el Decreto Legislativo N° 1232 ha sido materia de regularización para modificar al Decreto Legislativo N° 1049, bajo la premisa de aumentar la seguridad jurídica del instrumento protocolar, a través de la era tecnológica, específicamente en la identificación de los particulares para evitar títulos aparentes.

Acotando a lo expuesto, Mora (2016), resaltó que la justicia se caracteriza por su aspecto relativo, bajo esa perspectiva, los abogados tienen el compromiso de brindar una actuación aún más verificable y tangible como la seguridad jurídica y las actuaciones tecnológicas que la acompañan.

En el mismo sentido, Sotelo (2016), resalta que uno de los desafíos del Ministerio de Justicia y Derechos humanos es incidir en la seguridad jurídica, mediante la instauración de actuales sistemas notariales, toda vez que, la función principal del Ministerio se debe centrar en vigilar la función del notario, a fin de impartir mejoras en la seguridad jurídica hacia la población.

Las estrategias tecnológicas en el ámbito notarial peruano e internacional configuran un impacto en la función del notario; no obstante, es importante que la actuación del notario canalice la realidad peruana de acuerdo a los lineamientos del Estado Constitucional y su vinculación con los derechos fundamentales.

La doctrinaria alega, que las diversas actualizaciones que albergan al Derecho Notarial aumentan la seguridad en relación a las transacciones de los particulares, tal es el caso del uso de la fe pública en el marco del derecho digital, la notificación electrónica, diseñada como una actual perspectiva procesal en el país, el alcance administrativo en la ejecución de la actividad notarial en la era tecnológica, el domicilio virtual, las firmas y certificados digitales en la actuación notarial, el instrumento protocolar virtual y en general el notario tecnológico, asimismo, el filtro registral de Cedentes de Gametos y embriones a nivel nacional desarrollado como un factor garantista de la Identidad.

En tal sentido, lo expuesto genera una protección no solo en los Derechos de los particulares, sino también protege y brinda el debido control en la función del notario en el presente siglo XXI, haciendo efectivo y posible que la herramienta tecnológica se relacione con el despacho notarial en el marco de la Ley que lo regula.

Romero (2015), enfatiza la lucha para prevenir el fraude inmobiliario ante la existencia de mafias organizadas que intentan validarse de la actividad notarial. Anteriormente la legislación intentó resolver la problemática detallada a través de proyectos de ley; sin embargo, la labor ya iniciada por el sistema notarial y doctrinarios preocupados por preservar la seguridad jurídica impidió concretizar dichas iniciativas, que en el futuro pudo ocasionar perjuicios no solo al mismo sistema notarial, sino también al ciudadano alarmado por garantía de la seguridad jurídica en relación a las transacciones.

El citado autor, analiza la función y responsabilidad del notario ante la impregnación de la firma establecida en un documento, lo cual no debe significar desconfianza o

inseguridad para quien necesita de un fundamento jurídico, toda vez que, el documento firmado y certificado por un notario debe ser imagen de seguridad jurídica y justicia, para lo cual la función notarial actual requiere de la intervención tecnológica signada como una agenda importante para el avance del país.

Continúa explicando el Doctrinario, que desde el año 2012 el proyecto de desarrollo de una base de datos central instaurada entre el Colegio de Notarios de Lima y el Notariado Español ha tomado consideraciones afirmativas en el alto mandatario del ámbito notarial, el objetivo del plan tecnológico se centra en la lucha contra el lavado de activos y el fraude inmobiliario en relación al beneficio de la tecnología y la información que pueda evitar el riesgo en el tráfico patrimonial desarrollado por las partes contratantes.

Al respecto, una medida importante es la capacitación de forma permanente para los notarios, eruditos en la función notarial, quienes se deberán desempeñar con la debida diligencia, a través del manejo del sistema de datos, considerando que dicha estrategia es un evidente avance en el ámbito del Derecho Notarial.

La crítica que refiere la autora de la presente investigación, respecto a la implementación de un sistema de interconexión en sede notarial que pueda interconectar las notarías a nivel nacional utilizando una base de datos, mediante la cual, se inserten las escrituras públicas digitales, asimismo la identificación completa del bien inmueble materia de transferencia, constando la identificación de las partes otorgantes, vendedor y adquirente, es propuesta con la finalidad de tener conocimiento sobre el instrumento protocolar de la escritura pública respecto al bien inmueble.

Lo expuesto anteriormente, indica que, no solo se registrará la escritura pública digital, sino también quedará inscrita la transferencia adquirida por el primer comprador, garantizando una mayor seguridad jurídica frente al acto jurídico realizado, lo cual garantiza la protección al primer propietario y evita el fraude inmobiliario.

Por consiguiente, la herramienta tecnológica referida, permitirá que el registro de la escritura pública digital realizado en una notaría pueda llegar al alcance de todas las notarías a nivel nacional, con la finalidad de que advierta respecto a una doble venta que tienda a realizar el sujeto transferente, toda vez que, el ámbito notarial goza de un interés privado, que si bien la función notarial es delegada por el Estado, se dirige bajo el interés privado con los particulares, no existiendo publicidad ni mucho menos conocimiento por parte de terceros respecto al instrumento protocolar de la escritura pública, teniendo posibilidad el transferente (quien figura inscrito como titular del bien en el registro de predios) de realizar un nuevo contrato con un distinto comprador.

Por consiguiente, la implementación del sistema de interconexión podrá advertir acerca del fraude que se pretende realizar, garantizando seguridad jurídica, la protección a la propiedad y finalmente que el Derecho Notarial se desarrolle bajo un análisis tecnológico y jurídico, a la luz de la realidad peruana.

1.3.6. LA PUBLICIDAD REGISTRAL, INTERPRETADA EN EL ÁMBITO DEL DERECHO NOTARIAL.

En relación al tema de referencia, el doctrinario Manzano (2010), señala que la figura jurídica de la publicidad, consiste en la manifestación de exteriorizar o divulgar respecto a una situación de carácter jurídico con el objetivo de producir conocimiento de los documentos al público en general, asimismo, dotar de seguridad jurídica y tutela de sus derechos de quien solicita.

Respecto a la problemática actual, la autora del presente proyecto, detalla que existe la necesidad de que ciertos documentos sean susceptibles de publicidad, es decir, de que tanto los particulares como la autoridad competente conozcan ciertas situaciones, específicamente la escritura pública sobre el contrato de compra venta en bienes inmuebles, en un sistema notarial, a través del cual, se conozca la primera trasferencia formalizada mediante escritura pública por intermedio de una base de datos.

La autora de la presente investigación, analiza que, la publicidad registral actual se desarrolla mediante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), considerada como la máxima institución que otorga certeza y protección jurídica respecto a la propiedad de bienes inmuebles, a la parte cuya titularidad consta en el registro, no obstante, el ámbito jurídico solo ha desarrollado tal seguridad jurídica en el ámbito registral.

Toda vez que, al iniciarse el negocio jurídico mediante contrato de compraventa, las partes contratantes por medio de la minuta de compraventa, deciden elevar dicho documento a escritura pública, en tal sentido, dicho actividad no reviste de manera completa de seguridad jurídica, al no existir el conocimiento por la parte adquirente ni por el notario de la posibilidad de una doble venta en otra notaria.

Por tal motivo, resulta viable que, mediante el sistema de la presente propuesta, se implemente en vía notarial, con la finalidad de garantizar al primer adquirente la protección jurídica respecto a la propiedad del bien inmueble, asimismo, resulta permisible abarcar una comparación sobre el principio de la publicidad registral entre el Derecho notarial.

En merito a lo expuesto, Canotello (1992), explica en relación al principio de la publicidad, la misma que pretende revestir de conocimiento general advirtiendo los actos que puedan causar el fraude en el tráfico jurídico, de tal manera que, la verificación de los actos jurídicos que sean de interés de los particulares produce seguridad jurídica como la oponibilidad a terceros, en el sentido de que el titular de bien protege su propiedad.

Asimismo, de acuerdo al artículo II del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, prevé la publicidad registral de tipo formal, a través de la cual, el registro de predios tiene la característica de ser público, garantizando que toda persona tenga acceso para conocer el contenido de los documentos registrales, tales como las partidas registrales.

Ahora bien, ante el análisis en el ámbito del Derecho Notarial, el bien inmueble del primer adquirente, tiende a ser susceptible de doble venta, considerando que dicho conocimiento planteado en líneas anteriores no se manifiesta sino en los particulares y el notario; toda vez que, la característica de dicho acto se realiza bajo un interés privado, en donde la escritura pública materia de protocolización solo se puede evidenciar entre las partes del contrato y el notario.

En tal sentido, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 93° del Decreto Legislativo 1049°, el donde estipula, que el notario se encuentra facultado y además obligado de manifestar el contenido a quienes tengan interés, convirtiendo dicha premisa en un contexto privado, por medio del cual el instrumento protocolar solo será objeto de conocimiento por las partes, cabe acotar que el interés privado desarrollado en el Derecho Notarial no será vulnerado con la propuesta, debido a que, la publicidad únicamente será de disposición del notario.

En la misma línea de argumentación, el principio de publicidad, alega que todos están advertidos sobre el contenido de las inscripciones registrales, por tanto, las personas con capacidad de goce y ejercicio, no pueden alegar desconocimiento respecto a lo que se observa descrito en el registro, en tanto consten como fichas, tomos o partidas registrales.

Por consiguiente, teniendo en cuenta que el Notario es un erudito en el campo del Derecho, imponente del valor jurídico de la justicia, respecto al principio de la Publicidad Registral en la aplicación del ámbito notarial, es necesario que la cognoscibilidad se desarrolle frente al instrumento protocolar de la escritura pública, de manera tal, que el notario sea advertido de futuros ilícitos, dicho procedimiento, será desarrollado en el marco del artículo 16°, parágrafo d) del Decreto Legislativo N° 1049, en donde indica las formalidades fundamentales para concretizar el acto, tales como la identificación de los particulares.

Por otro lado, la presente propuesta que tiene lugar en el ámbito del Derecho Notarial, brindará la seguridad jurídica y credibilidad respecto al derecho de propiedad del bien inmueble, seguridad que, en el ámbito notarial, el vendedor intenta desequilibrar al realizar actos ilícitos, vulnerando la propiedad del primer adquirente, derecho constitucionalmente protegido y que merece alternativas para que no se vea vulnerado.

Por su parte, Luna (2015), infiere respecto a la ventaja que tiene el titular inscrito, a pesar de las distintas presunciones que se desarrollan y además se fortalecen en mérito a la declaración legal de la intangibilidad, a menos que el registro manifieste su inexactitud de los documentos que se encuentran inscritos en el asiento registral, los mismo que se encuentran bajo el cuidado del Tribunal Registral. Toda vez que, el contenido que obra en los asientos registrales, se configura como una verdad pública y oficial, afirmación que resguarda al titular que consta en el registro y, asimismo, que su registro produce efectos jurídicos *erga omnes*.

El acotado doctrinario refiere que, la presunción detallada líneas anteriores originada de un respaldo como el caso de la legitimación registral, se fundamenta en cuanto es el titular que figura en el registro de predios, facultad que tiene el titular para llevar a cabo su actuación frente al Tribunal de acuerdo con el principio de la legitimación procesal activa, ejerciendo ventajas no solo en cuanto a su condición procesal, sino respecto a la prueba, además de generar cierta relación en la sociedad.

Respecto a lo estipulado, continúa mencionando el citado autor, que el titular que obra en el registro, haciendo efectivo su ejercicio presunto puede presentarse ante cualquier órgano en el ámbito administrativo, así como, ante el mismo registro como el verídico titular, aunque ya no disponga de dicha categoría; puesto que, enajenó el bien inmueble a un adquirente que todavía no registra el predio pues contiene únicamente escritura pública notarial.

Un reiterante caso que versa en la realidad nacional, se centra con relación a que, teniendo la condición de víctima de una doble venta confiando en el trato sucesivo del anterior enajenante, decide realizar la inscripción registral con la finalidad de obtener la debida seguridad jurídica en el registro de predios; sin embargo, el vendedor ya habría realizado una trasferencia anterior desconociendo el comprador que registró el bien, que ya existe un propietario en sede notarial.

Es importante señalar, a opinión de autora del presente proyecto, que existe una seguridad manifestada por el registro, en relación al tráfico jurídico, que bien podría considerarse como una seguridad ofensiva de quien inscribe, en tal sentido, el segundo adquirente validándose de la celebración de su contrato de compraventa, de que ha entregado una contraprestación respecto al bien inmueble y asimismo de que las partes contratantes se encuentran llevando a cabo un acto válido, para luego tomando como base a la minuta de compra venta, revestirlo de formalidad por medio de la escritura pública.

En general, dichos requisitos de acuerdo a la buena fe se unen íntegramente para llevar a cabo la inscripción de un segundo adquirente, aunque con dicho acto el verdadero propietario pierda su derecho, toda vez que, el primer adquirente cuenta con una escritura pública y además no ha registrado su predio; por lo que, no es posible que dicho documento se pueda oponer frente al segundo adquirente. En base a dicho argumento, existe la titularidad aparente, insertada en el transferente que toma como base la verdad formal en la inscripción en el registro, que le favorece frente a los adquirentes, que llevan a cabo el principio de la buena fe, respecto al ámbito predial.

Por otro lado, la titularidad de la que dispone el transferente, que según consta en el registro y que según el registro aparezca con facultades para enajenar el bien, el tercero guiado de lo que se verifica en el registro, en donde aparentemente el asiento corresponde a quien figura como titular en el marco de la seguridad jurídica, no puede ser detectada en vía notarial, además, ante la posible existencia de una doble venta

de un bien inmueble tampoco puede ser advertida la parte a quien corresponde el verdadero derecho de propiedad.

Por tanto, si el segundo adquirente, a quien no corresponde el derecho de propiedad, inscribe el predio en el registro, que además el transferente de dicho predio ya no es propietario del bien inmueble, en ese sentido, debe existir un mecanismo de alerta con la finalidad de que se evite el fraude inmobiliario, en el sentido de que, si al registro llega primeramente el segundo adquirente, cuando lo correcto debió ser que el primer adquirente goce de una seguridad jurídica radical, puesto que es el primer adquirente el verdadero propietario.

1.3.7. LA COMPRA VENTA

Señala Diez – Picazo (2004), que siempre ha existido una relación entre el contrato de compraventa y la propiedad, siendo una de las diversas formas de adquirir y, asimismo, transferir la propiedad. La historia aborda que, en la segunda mitad del siglo XVII, se concretiza el sistema del Derecho Privado, mediante la figura jurídica del contrato situándose en la legislación del Derecho Privado al contrato como regla general que, además, se consolidó como la categoría unificadora del sistema en el marco del derecho privado, desautorizando al derecho de la propiedad.

No obstante, el citado autor aborda el análisis sobre el cual los contratos, específicamente el contrato de compraventa crea una vía para interrelacionar a las personas con la bien inmueble materia de venta. En tal sentido, posteriormente se acogió la conexión entre la propiedad y el contrato, como el mayor fundamento para las trasferencias y el comercio de la propiedad inmueble, así como para enfatizar la propiedad en el mercado inmobiliario, generando el aumento de la economía.

En referencia al tema, el doctrinario Castillo (1995), trae a colación al Proyecto Vidaurre, el mismo que fue publicado en 1835, acápite correspondiente a los Contratos en el marco del proyecto del Código Civil, propuesta instaurada por el civilista Lorenzo

de Vidaurre, el referido proyecto fue considerado como el primer indicio sobre la existencia de un Código Civil en nuestro país.

Al respecto, el Título XVII, en relación al acápite de las Obligaciones, previsto en el cuerpo normativo del Proyecto del Código Civil, anteriormente señalado, reguló la figura jurídica de *Compras y Ventas*; sin embargo dicho dispositivo no establecía una referencia sobre los bienes que podían ser susceptibles de enajenación, pero tipificaba una regla muy importante, en mención al artículo 12º del respectivo cuerpo legal, en donde estipulaba que toda cosa podía ser enajenada siempre que, el que trasfería la cosa tenía la facultad para venderla, estableciéndose un indicio sobre la propiedad y asimismo sobre el fraude inmobiliario, puesto que, la interpretación de esta norma alude a la no permisiva trasferencia o venta de bienes ajenos.

En el mismo sentido, incide el doctrinario en detallar respecto al Código de Echenique, vigente en el año 1852, el mismo que, regula en el artículo 1325º sobre la cosa que legalmente podría ser enajenada, señalaba que, si cuando se realizó la transferencia, el bien se encontraba perecido, era causal para que no pueda celebrarse la venta, asimismo se incorporó en los artículos 1326, 1327 y 1328 la nulidad de la venta del bien ajeno y la compraventa de la cosa propia.

Bajo dicho considerando y habiendo desarrollado la etapa antecesora del Código Civil peruano, en relación a la compra venta, mediante Decreto Supremo N° 95, alrededor del año 1965, la Comisión de Investigación y Revisión del Código Civil vigente, respecto al Título de Compraventa, el doctrinario De la Puente y Lavalle desarrolló el anteproyecto ante la referida Comisión, el mismo que abarcó el acápite de la compraventa respecto al bien materia de enajenación.

En ese sentido, actualmente y teniendo en cuenta las modificaciones que ha ido desarrollando el Código Civil Peruano, sobre la compraventa, se considera, de conformidad con el artículo 1529º del Código Civil que, a través del contrato de compraventa el transferente se encuentra obligado a entregar la propiedad del bien

sea mueble o inmueble respecto a su adquirente, el mismo que deberá realizar la contraprestación debida.

1.3.8. LA SEGURIDAD JURÍDICA

De acuerdo a lo establecido por el doctrinario Saldaña (2012), la seguridad jurídica, de acuerdo a las definiciones jurídicas que ha venido adoptando la doctrina, refiere que sus principales características versan en noción a la cognoscibilidad, la confianza y al grado de predictibilidad, lo cual no prevé una regulación estática; puesto que, no requiere de una reglamentación fija, toda vez que, la seguridad jurídica se ajusta a la realidad en la que se desempeña la persona.

Asimismo, acota que dicha figura debe atribuirse la denominación de valor utilitario, por un lado, la posibilidad de que la seguridad jurídica revista de garantía y protección a los derechos humanos y por el otro el desarrollo de una manera factible y correcta sobre la justicia.

La Seguridad Jurídica, detallado por los tratadistas como valor jurídico, reconocido en la constitución y asimismo principio consustancial al Estado Constitucional de Derecho, es entendida como la garantía que el Derecho proporciona a los asociados respecto de la conservación y respeto de sus derechos. El Estado debe brindar seguridad jurídica a todas las personas que se encuentran en su territorio y la sociedad debe colaborar a la consolidación de la seguridad (Torres, 2011).

Castan (1946) aborda que, debe dedicarse una cierta atención a esta faceta de la seguridad jurídica, que es la seguridad jurídica preventiva de los intereses privados, en cuyo ámbito, como expresó en un estudio memorable el gran sistematizador de nuestro derecho civil, se tiende a asegurar “la firmeza, autenticidad, legalidad y publicidad de los hechos jurídicos y de los derechos de la población.

El referente autor, estipula que, la eficacia de los contratos otorgados ante notario no alcanza a la veracidad intrínseca de las declaraciones de los contratantes, ni a la intención o propósito que oculten o disimulen, porque esto escapa a la apreciación notarial, dado que, evidentemente, el documento público da fe del hecho y de la fecha, es decir, de lo comprendido en la unidad de acto; pero no de su verdad intrínseca, la cual puede ser desvirtuada por prueba en contrario.

A partir de lo expuesto, la autora realiza una comparación respecto a la realidad Española expuesta en líneas anteriores y la actualidad en Perú, precisando que, en nuestro Estado, previamente a la celebración de la compraventa entre las partes, el adquiriente acude al registro, a fin de corroborar si la parte otorgante vendedor es el actual titular del predio, siendo que, al constatar las partes contratantes deciden realizar el contrato de compraventa y posterior minuta, con la finalidad de ser elevada a escritura pública en el ámbito notarial y a la vez revestir de seguridad jurídica a la propiedad que según adquiere el otorgante comprador.

Sin embargo, el notario no puede observar la verdad intrínseca; puesto que, dicho comprador pudo tener la categoría de segundo adquiriente, toda vez que, la celebración de la compraventa del mismo predio y bajo el mismo vendedor, ya se habría realizado con un primer adquiriente, quien realizó el mismo procedimiento en sede notarial y es que, al no inscribir el predio materia de doble venta, la parte vendedora sigue manteniendo la categoría de titular actual en el registro, no pudiéndose detectar en el ámbito notarial el fraude e inseguridad jurídica.

1.3.9. FRAUDE INMOBILIARIO

El doctrinario Gonzales (2016), señaló que, dada la inmunidad que tiene los propietarios, mediante mandato constitucional, se encuentran protegidos ante futuros aparentes propietarios con títulos falsos inscritos alcanzando tal protección en el supuesto que tales aparentes propietarios vuelvan a vender a un tercero y que este a su vez venda a otro comprador. Por tanto, no se puede aceptar que el verdadero

propietario sea despojado de su inmueble sin que exista fundamento legal para ello, esto es, que exista una valida y legal trasferencia del inmueble que era de su propiedad. Es decir, la garantía constitucional recogida en el artículo 70, le otorga una inmunidad al ciudadano sobre su propiedad, en el sentido de que no puede ser despojada de esta contra su voluntad mediante una falsificación.

En ese orden de ideas, es que el citado autor critica que se le favorecía a los terceros de buena fe que se les otorga la propiedad; puesto que, se está olvidando que el primer propietario también contaba con la inscripción del inmueble en Registro públicos. Precisando al respecto, que el mismo panorama se podría suscitar posteriormente, es decir, al tercero que se convertiría en propietario legítimo al inscribir el inmueble como parte de su propiedad, en mérito a la fe registral, posteriormente puede ser objeto de un fraude, respecto a la falsificación de un título mediante el cual se transfiera dicha propiedad; en consecuencia, el nuevo tercero de buena fe, sería el que en dicho panorama sea el nuevo propietario legítimo de dicho inmueble. Convirtiéndose así el esbozado panorama en juego de azar, pues -como se reitera- si bien el primer tercero de buena resultaría protegido al inscribir ese inmueble como parte de su propiedad, cuando este ya sea propietario legítimo y luego sea víctima de fraude por falsificación de título, se encontrará desprotegido.

Atendiendo a lo expuesto, resulta claro que cuando el propietario originario sea despojado de su propiedad mediante falsificación de títulos, suplantaciones o nulidades por manifestación de voluntad, este obtiene la protección total que confiere la Constitución Política del Perú, incluso ante el tercero de buena fe que haya aparentemente adquirido tal propiedad.

1.3.10. LA DOBLE VENTA

Sobre el particular, Mendoza (2016), refiere que, el fenómeno de la doble venta puede ser entendido desde varios enfoques, de tal manera que, el deudor transfiere el bien inmueble a un primer adquirente, para luego el mismo deudor transferir a través de

documento privado a un adquirente distinto y finalmente el mismo deudor realiza una nueva transferencia a un sujeto, quien inscribe el bien inmueble en el sistema registral observando que, en la primera transmisión no existe problema jurídico; no obstante, el deudor transferente aún figura como titular en el registro, facultándose para disponer de un bien inmueble que ya no le pertenece, a fin de celebrar un nuevo contrato con un nuevo propietario.

Sin embargo, el problema más trascendental surgiría respecto al tercer adquiriente, quien registra el bien inmueble y asimismo logra exteriorizar el rol de titular mediante una legitimación aparente, siendo correcto señalar que, la referida apariencia alberga una necesidad de seguridad jurídica ante la transferencia de un inmueble, por consiguiente, el tercer adquiriente habiendo reunido todos los requisitos solicitados por el registro, se convierte en propietario, aunque la celebración del contrato materia de compraventa no se celebrara con el actual y verdadero propietario.

1.3.11. SISTEMA DE INTERCONEXIÓN

De acuerdo a la Ley General de las Telecomunicaciones – Ley N° 09-2014, de la Legislación española, contempla un concepto jurídico para el término de “interconexión”, definiéndola como la conexión física y lógica de las redes públicas de comunicaciones utilizadas por un mismo operador o por otro distinto, de manera que los usuarios de un operador puedan comunicarse con los usuarios del mismo operador u otro distinto, o acceder a los servicios prestados por otro operador. Los servicios podrán ser prestados por las partes interesadas o por terceros que tengan acceso a la red. La interconexión constituye a un tipo particular de acceso entre operadores de redes públicas (Alfonso, 2010, p. 101).

Al respecto, la citada doctrinaria menciona aspectos importantes, en donde un sistema de interconexión se desarrolla entre dos o más redes, comprende además la relación tecnológica como es el caso de la utilidad de equipos necesarios para la interconexión, dichos servicios se llevarán a cabo a través de la interrelación de redes. Asimismo, la

Oficina de Telecomunicaciones o también denominada regulador de telecomunicaciones (OFTEL), desarrolla un concepto de acuerdo al marco legal, siendo así que la eficacia tecnológica de un conjunto de sistemas interconectados asegura la existencia de un servicio consistente entre las diversas interconexiones.

A partir de dicha premisa, y teniendo en cuenta que un sistema de interconexión brinda cognoscibilidad al notario y a las partes que tengan interés, si trasladamos el referido sistema al ámbito de derecho notarial, específicamente a las notarías que interrelacione los despachos notariales a nivel nacional, para que reporten las contrataciones formalizadas mediante escritura pública, se podrá evitar el fraude y como consecuencia de ello se podrá garantizar la seguridad jurídica.

En tal sentido, las partes contractuales que han realizado un acto como lo es el de la formalización de una minuta de compraventa y posterior elevación a escritura pública en una notaría situada en Trujillo como ejemplo y posteriormente intente el mismo vendedor realizar otro acto en la notaría de Chiclayo, al existir dicha interconexión permitirá a las notarías actuar como un sistema de alerta, pudiéndose manifestar un estado de alerta frente a comisiones de fraude inmobiliario, en donde con la comunicación de escrituras públicas, se podrá garantizar la seguridad jurídica.

Asimismo, el decano del Colegio de Notarios de Lima, manifestó que la inversión sobre el costo ocasionado por la presencia del sistema de interconexión será por parte del Colegio de Notarios de Lima, teniendo en cuenta a las notarías con un bajo nivel económico, con la finalidad de que dichos notarios, en general no se perjudiquen con un posible desembolso, sobre las posibles herramientas tecnológicas.

En la misma línea de argumentación, el referido doctrinario afirma que, ante la existencia de posibles vulneraciones al sistema por parte del notario o de alguna de las partes contratantes, la competencia para regular estos ilícitos es el Tribunal de Honor, que depende del Ministerio de Justicia, a través del cual el Consejo del

Notariado puede revisar las resoluciones de los distintos tribunales de honor a nivel nacional.

1.3.12. ANALISIS JURISPRUDENCIAL INTERNACIONAL

Al respecto, se expone el análisis de la Sentencia, recaída en el expediente N° 07-000957-0219-PE, expedida por el Tribunal de Apelación de Sentencia Penal de Cartagena (2017), procedente de Costa Rica. Como primer acto se encuentra el Recurso de Apelación Penal, interpuesto contra la Sentencia N° 540-2016, a través de la cual, el Tribunal Penal del Primer circuito Judicial resolvió la falsedad instrumental de escrituras públicas, de las cuales, se tratará la escritura pública N° 018, la cual contiene la compraventa a favor de la persona natural (nombre 007), quien adquirió la condición de tercero de buena fe registral, asimismo, se dictaminó suprimir del registro de propiedad inmueble la inscripción de la referida escritura pública, ordenando se le restituya el bien inmueble a su legítimo propietario, quien no tendría inscrito su derecho, empero advirtió que el tercero de buena fe, quien resultaría perjudicado por la acotada decisión, tendría a salvo su derecho, para que interponga la acción de indemnización en vía civil.

Ante dicho pronunciamiento, el Sr. Román, apoderado del tercero civil demandado (nombre 007) y la persona de (nombre 009), interpusieron el recurso de Apelación. Con fecha 17 de enero del 2017, se procedió a desarrollar la audiencia peticionada por los recurrentes, quienes además solicitaron la nulidad de la sentencia impugnada, ahora bien, respecto a los casos donde procede la restitución del bien y los efectos de que se haya declarado la falsedad instrumental, se determinó que, de acuerdo al artículo 123° del derogado Código Penal costarricense, le corresponde al condenado restituir al ofendido, de todo menoscabo o deterioro de la cosa objeto del hecho punible, y de no poder ejecutarlo, estará obligado a abonar su valor de acuerdo a la estimación pericial o en su defecto, el valor respectivo lo podrá fijar el Juez.

A través del señalado articulado, se ha podido evidenciar una imprecisión en la redacción, además, señala la norma que la restitución podrá realizarse pese a que el bien se encuentre en poder de un tercero.

De acuerdo al actual Código Civil de Costa Rica, la posesión es un derecho mediante el cual una persona tiene la facultad de albergar bajo su poder y voluntad un bien objeto de derecho; por lo que, relacionado al artículo 123º del Código Penal, la restitución se debe ejecutar aun cuando el bien esté en poder de un tercero, lo cual corresponde al supuesto de que un tercero mantiene la posesión del bien, quien solo podrá interponer una acción indemnizatoria contra el vendedor del bien, en el caso de la celebración de una compraventa, empero dicha normativa no ha referido su aplicación respecto al tercero cuya titularidad fue adquirida mediante el principio de la publicidad registral.

Asimismo, la legislación civil también ha previsto que los actos y contratos que se celebren u otorguen por aquella persona que figura como titular en el registro, una vez inscritos, no se podrán invalidar respecto al tercero adquirente, pese a que después se anule o resuelva el derecho que tuvo el otorgante en razón de causas implícitas o explícitas que no constan en el sistema registral. Por tanto, la legislación de forma expresa ha excluido del marco de la restitución civil como resultado de un hecho delictivo, a los derechos sobre bienes que fueron materia de inscripción en el registro de propiedad, toda vez que, lo contrario significaría una vulneración a la seguridad jurídica.

En dicho sentido, el fallo que resolvió suprimir los contratos fraudulentos no se encuentra dentro del contexto jurídico “restitución de la cosa”, puesto que, precisamente se tratarían de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que se encuentran inscritos en el sistema registral. En consecuencia, el órgano jurisdiccional declaró a lugar el recurso de apelación, revocando la sentencia materia de impugnación y ordenando que se excluya de la anotación de falsedad instrumental a la escritura pública, cuyo propietario fue la persona de (nombre 007), puesto que, se

encontraban revestidos de buena fe y bajo el amparo de la publicidad registral. Por lo que, quedan vigentes las acciones legales en contra del vendedor, por el daño causado.

1.3.13. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL NACIONAL

Sobre el particular, de acuerdo a lo señalado por la Casación N° 11620 expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de Junín (2016), señaló, que el recurrente Carlos Vargas, apoderado de la señora Luisa Valerio interpuso formal demanda sobre nulidad de acto jurídico, cuya pretensión principal consistía en la nulidad de la escritura pública de compraventa de bien inmueble y como pretensión accesoria la nulidad de la inscripción registral del título de dominio del precitado inmueble, toda vez que la demandante mencionó que le pertenecía dicho inmueble, manteniendo Escritura Pública, pues señalaba que el titular y propietario Abundino Mueras, de quien se desprende el trato sucesivo, le había trasferido mediante compraventa dicho predio en el año de 1985.

No obstante, cuando la recurrente se dispuso a realizar el trámite para la inscripción del inmueble, éste se encontraba inscrito a favor del hijo y la esposa del Sr. Abundino Mueras en el año 2006, posteriormente, los titulares precitados, vuelven a transferir el bien a un nuevo propietario, el Sr. Marco Quispe en el año 2009, quien también inscribió el título de dicho bien, en este sentido la recurrente demanda nulidad de acto jurídico contra el hijo y la esposa del Sr. Abundino y también contra el Sr. Marco Quispe, a partir de lo expuesto, el Sexto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Junín resolvió fundada en parte la demanda, como consecuencia de ello declaró nula la compraventa del año 2006 que correspondía al hijo y la esposa del Sr. Abundino pero declaró infundada la pretensión de nulidad de la compraventa del año 2009, inscrita a favor de Maro Quispe, puesto que, el Órgano Jurisdiccional consideró la buena fe registral del Sr. Quispe, ante dicha decisión la Sr. Luisa Valerio formuló una apelación, por lo cual la Sala Superior revocó la referida sentencia, y reformándola declaró fundada la demanda respecto de la pretensión nulidad de compraventa, puesto

que el medio probatorio extemporáneo de la declaración jurada emitida por quienes en un inicio fueron codemandados, manifestó que el propietario, el Sr. Mario Quispe tenía conocimiento sobre el verdadero propietario del predio; por tanto, se determinó que no existió buena fe por parte del Sr. Quispe.

En dicho sentido, el Sr. Mario Quispe, interpone recurso de Casación, el cual fue declarado INFUNDADO. Al respecto, es menester señalar que si bien la Corte Suprema emitió un pronunciamiento de acuerdo a lo señalado en el segundo párrafo del artículo 2014° del Código Civil, también es factible mencionar que ha establecido parámetros importantes respecto a la buena fe registral, siendo que, este elemento constituye el carácter subjetivo de la buena fe registral, además este parámetro ha sido establecido como la ignorancia respecto a la inexactitud del Registro, donde se actúa a partir de la creencia que quien transfirió el bien inmueble, o quien aún figura en el registro como titular registral bajo la apariencia de serlo, no obstante, la norma también menciona que el tercero de buena fe registral debe haber participado de forma honesta, puesto que si se actúa de mala fe, el resultado conlleva a la pérdida de la protección que otorga la Ley y por consiguiente la perdida de la propiedad.

Partiendo del hecho de dicha regla jurisprudencial, corresponde mencionar que se ha evidenciado un fraude inmobiliario, problemática que se encuentra de forma constante, tal como se desarrollará en líneas sucesivas, conflicto que se origina a partir de que un mismo vendedor transfiere el bien inmueble a dos o más adquirentes, lo cual no solo causa el enfrentamiento de las partes mediante un proceso litigioso, sino también ocasiona perjuicios económicos al verdadero propietario y al tercero adquirente, siendo el perjuicio más grave la pérdida de la propiedad del bien inmueble.

En relación al tema materia de la problemática, la Casación N° 473 expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de Lima Norte (2017), contuvo el Recurso de Casación interpuesto por la Señora Raída Carbajal contra la Sentencia de Vista de fecha 01 de setiembre de 2016, la misma que fue expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la cual revocó la

sentencia apelada que declaraba infundada la demanda interpuesta contra la Señora Carbajal sobre las materias de mejor derecho de propiedad y reivindicación. Por lo que, la referida Sala reformó dicho pronunciamiento, declarándolo fundado en cuanto a la materia de mejor derecho de propiedad, pero improcedente la reivindicación.

Respecto a los antecedentes, las demandantes René Arteaga y María Romero interpusieron una demanda de mejor derecho de propiedad y reivindicación contra la señora Carbajal respecto a un bien inmueble de tipo lote situado en la urbanización Santa María – Lima. En primera instancia, el A quo emitió su pronunciamiento declarando improcedente la demanda, puesto que la inscripción registral por parte de los demandantes no se llevó a cabo mediante la “buena fe”. Ante ello, las demandantes interponen recurso de apelación, por lo que la Sala con fecha 01 de setiembre del 2016, revocó la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda, en consecuencia, determinó el mejor derecho de propiedad de las demandantes, respecto al bien inmueble señalado.

Dicho pronunciamiento tuvo como argumentación que la titularidad adquirida por las demandantes a través de un contrato de compraventa, se encuentra inscrito en Registros Públicos; sin embargo, el título de la demandada no se encuentra inscrito, pese a que adquirió el bien inmueble en una fecha anterior a la de los demandantes. Por tanto, el derecho inscrito por las demandantes, en calidad de terceros de buena fe registral se mantiene incólume, toda vez que, el principio jurídico de la buena fe se presume, por el contrario, la mala fe se debe acreditar, en tal sentido, ésta no fue probada por la demandada. Por consiguiente, el derecho de propiedad de las demandantes proviene de un acto acorde a Derecho.

La Sala Civil de la Corte Suprema consideró que el título de propiedad que alegaban las demandantes se encontraba inscrito en el Registro de Propiedad inmueble, por otro lado, el título de propiedad que mencionaba la demandada se encontraba constituido por un contrato privado de compraventa, el cual no se encontraba inscrito. Además, el derecho inscrito por las demandantes mantiene plena validez, en cuanto no fue

acreditada la mala fe. Siendo éste el dictamen de la Corte Suprema en referencia al caso, el recurso presentado por la demandada fue declarado infundado.

Asimismo, la Casación N° 1363 expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de Puno (2016), estableció el recurso de Casación interpuesto por el recurrente Pedro Coanqui contra la sentencia de vista de la causa, la cual confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda interpuesta por Pedro Coanqui, es de tal manera que al tenor de los hechos los propietarios primigenios fueron Juan Coanqui y Sabina Quispe, quienes transfirieron el bien materia de litis a los adquirentes Roberto Coanqui, Sixto Coanqui y al recurrente, en mérito a ello, el Sr. Juan Coanqui, sin ser propietario y valiéndose de su condición de apariencia en el registro transfiere el bien a Gregoria Coanqui, quien enajena nuevamente el bien inmueble a Juan Coanqui, quien inscribe su derecho ante registros públicos para luego transferirlo a la demandada.

Siendo que, según alega el recurrente que dicho título inscrito no es válido toda vez que carece de trato sucesivo. Tal es así, que Pedro Coanqui interpuso una demanda de reivindicación contra Eddy Ticona y Francisco Quea, a fin de que le restituya el inmueble materia de litis, alegando que posee una Escritura Pública de fecha de 1965, bien inmueble que fue adquirido de su anterior propietario Juan Coanqui.

Ante dicha controversia, el A Quo resolvió infundada la demanda interpuesta por "A" sobre reivindicación, toda vez que la demandada ha acreditado la propiedad a través del título inscrito en el sistema registral, mientras que el demandante solo contenía Escritura Pública, de esta manera, la Sala Superior confirma dicha sentencia argumentando que la parte demandada tiene mejor derecho de propiedad sobre el bien inmueble al haber inscrito el título de dominio, además adquirió el bien inmueble en virtud del principio de la buena fe registral; toda vez que, celebró la compraventa del bien inmueble a partir de lo que establecía el registro.

En resumen, la Corte Suprema declaró infundado el petitorio del recurrente sobre el recurso de casación, perdiendo la propiedad del bien inmueble a pesar de haberlo adquirido con fecha anterior.

1.4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

A fin de establecer la problemática de la presente investigación, la autora desarrolla la siguiente interrogante; **¿DE QUÉ MANERA EL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN EN LAS NOTARÍAS GARANTIZARÁ LA SEGURIDAD JURÍDICA NACIONAL RESPECTO DE AQUELLAS PERSONAS QUE CELEBREN UNA COMPRAVENTA Y NO REALIZARON LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN SUNARP?**

La realidad jurídica en el Perú, respecto al fraude inmobiliario y la doble venta ha ido desarrollándose, de manera tal, que los conductores del ilícito se encuentran lucrando ante las transferencias de bienes inmuebles a un primer, segundo y hasta tercer adquirente de buena fe, para lo cual se usan alternativas ilícitas que prosperan a raíz de las debilidades o deficiencias del sistema notarial, causando la vulneración de la propiedad legítimamente adquirida.

Ante tal situación, la legislación comparada ha optado por proponer diversos mecanismos tecnológicos e incorporarlas a la Ley del Notariado, con la finalidad de elevar la seguridad jurídica en el ámbito notarial, como ejemplo de ello tenemos la identificación de personas, la contratación electrónica y las copias virtuales, efectuando resultados asertivos sobre la protección del derecho constitucional de la propiedad, por ello, resulta pertinente la implementación de sistema de interconexión, donde la base de datos emita un efecto de conocimiento al notario, con la finalidad de que detecte el fraude específicamente una doble venta.

1.5. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE ESTUDIO

Con la finalidad de detallar la justificación e importancia de estudio de la presente investigación, resulta importante traer a colusión el problema jurídico respecto a la doble venta incoada por el otorgante vendedor valiéndose de que su titularidad en el registro continúa figurando como tal, para incidir en el ilícito de fraude inmobiliario y por consecuente la trasgresión sobre la propiedad respecto al bien inmueble.

Por tanto la inseguridad jurídica que intenta invadir al sistema notarial al presentarse un caso de doble venta, donde un mismo bien inmueble puede ser vendido por quien no es dueño hacia dos o más adquirentes distintos, el problema más conducente se genera en cuanto uno de los adquirentes registra el bien inmueble materia de Litis en el Registro de Predios, convirtiendo en irrecuperable la propiedad sobre el mismo, respecto de los demás adquirentes ocasionando además la problemática judicial encontrando vastos expedientes sobre mejor derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico.

Tal como se ha expuesto en líneas anteriores respecto al dictamen adoptado por la Corte Suprema y la Jurisprudencia, mediante el cual, el vencedor ante un caso de doble venta, en el cual el primer adquirente que alberga una escritura pública en sede notarial no haya realizado la inscripción en SUNARP y que, por el contrario el segundo adquirente quien desconocía la existencia de un primer otorgante comprador decide registrar el bien inmueble, actuando bajo los parámetros de la buena fe y asimismo confiado en que el transferente del trato sucesivo todavía mantenía la propiedad del bien inmueble, es pues, el adquirente que registra el bien en el Registro de predios a quien se le otorga el dominio y la propiedad del bien en discusión, agotando todas las medidas para que el primer adquirente pueda recuperar su propiedad.

Por tal motivo, justifico mi posición para que mediante el sistema de Interconexión en sede notarial exista la garantía y protección del derecho a la propiedad del primer adquirente, asimismo, se contrarreste el fraude de inmuebles como es el caso de la

doble venta y finalmente disminuya la carga procesal en los juzgados civiles, toda vez que, la tecnología en el ámbito notarial ha generado resultados óptimos en los últimos años, acompañada del principio de publicidad, sin la intención de vulnerar el interés privado del ámbito notarial, para efectuar el control frente a los posibles fraudes, a través de la base de datos que se encargara de manejar la descripción completa del bien inmueble, el número de escritura pública y las partes otorgantes.

1.6. HIPÓTESIS

Al respecto, la presente investigación establece como hipótesis la siguiente interpretación; SI SE IMPLEMENTA EL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN EN LAS NOTARÍAS A NIVEL NACIONAL, ENTONCES SE PODRÁ GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA Y PROTECCIÓN SOBRE LA PROPIEDAD EN BIENES INMUEBLES.

1.7. OBJETIVOS

1.7.1. OBJETIVO GENERAL

- a) Determinar cómo la implementación del Sistema de Interconexión de Escrituras Públicas en Contratos de Compraventa en bienes inmuebles notariales, garantizará la seguridad jurídica a nivel nacional.

1.7.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Conocer los efectos de la Seguridad Jurídica respecto a la propiedad de bienes inmuebles.
- b) Analizar el Principio de la Publicidad Registral en el ámbito de las transferencias de la propiedad en las Notarías.

- c) Proponer la implementación del Sistema de Interconexión en las Notarías a nivel nacional mediante un Proyecto de Ley.

II. MATERIAL Y MÉTODO

2.1. TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación, es descriptiva, cualitativa en el ámbito propositivo. Respecto a la investigación descriptiva Hernández Sampieri (2018), en su libro METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN: LAS RUTAS CUANTITATIVA, CUALITATIVA Y MIXTA, menciona que la finalidad de los estudios descriptivos detalla las propiedades, características y el perfil de personas, objetos o en su defecto, cualquier fenómeno que sea susceptible de análisis. Es decir, a partir de distintos conceptos, dimensiones, actitudes o incluso componentes de un fenómeno, se puede determinar la recolección de datos o el reporte de una determinada información (p.108).

Asimismo, continúa señalando el doctrinario, que cuando el autor desarrolla su investigación, bajo el estudio descriptivo recoge una serie de componentes denominados variables, para luego obtener información respecto de cada variable con la finalidad de describir lo que haya investigado. Así también, indica cierta ejemplificación como la medición de aspectos de un establecimiento, siendo su tamaño en metros cuadrados, la cantidad de ocupantes, la edad y el género, entre otros aspectos.

En lo que concierne a la investigación de tipo cualitativa, Hernández Sampieri (2018), en su libro METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN: LAS RUTAS CUANTITATIVA, CUALITATIVA Y MIXTA, señala que se orienta a conocer y comprender los fenómenos, estudiándolos a partir de su configuración en un ámbito natural, relacionado con el contexto (pág. 390).

En relación a lo expuesto, la presente investigación ha considerado establecer información acorde a la Doctrina, ejemplo de ello, las definiciones sobre el derecho notarial, la función del notario, la escritura pública, la protocolización, la compraventa, la seguridad jurídica y sistema de interconexión. En el mismo sentido, la presente investigación es propositiva, porque cumple con proponer un Proyecto de Ley para la incorporación de un sistema de interconexión en los despachos notariales a nivel nacional, respecto a escrituras públicas en contratos de compraventa inmueble a fin de fortalecer la seguridad jurídica.

2.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

2.2.1. POBLACIÓN

La presente investigación está constituida por el proceso de nulidad de acto jurídico, llevado a cabo por la SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, en el departamento de Junín, el proceso de mejor derecho de propiedad, llevada a cabo por la SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA de Lima Norte y el proceso de reivindicación, llevada a cabo por la SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA de la región Puno, en el ámbito nacional. Ahora bien, respecto al ámbito internacional se estableció el proceso sobre el delito de Estafa, llevada a cabo en el país de Costa Rica.

En este sentido, Hernández (2018), en su libro METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN, indica que la población es la agrupación de la totalidad de casos que convienen determinadas especificaciones (198).

2.2.2. MUESTRA

La presente investigación está constituida por tres sentencias nacionales y una sentencia extranjera. A nivel Jurisprudencial se tiene dos Casaciones expedidas por la

Corte Suprema sobre mejor derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico y una casación expedida por la Corte Suprema de Justicia sobre reivindicación en el ámbito nacional. Asimismo, se encuentra constituida por una Sentencia expedida por el Tribunal de Apelación de Sentencia Penal de Cartago, sobre el delito de estafa.

Al respecto, Hernández (2018), en su libro **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**, menciona que la muestra constituye la unidad de análisis, la cual desencadena los datos que se evaluarán a través de los procedimientos de análisis de datos (p. 198).

JURISPRUDENCIA INTERNACIONAL	DELITO	ÓRGANO JURISDICCIONAL	JURISPRUDENCIA NACIONAL	PROCESO	ÓRGANO JURISDICCIONAL
SENTENCIA EXP. N° 07- 000957-0219-PE	ESTAFA	TRIBUNAL DE APELACIÓN DE SENTENCIA PENAL DE CARTAGO	CASACIÓN N° 11620-2016	NULIDAD DE ACTO JURÍDICO	LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA – JUNÍN
			CASACIÓN N° 473- 2017	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – LIMA NORTE
			CASACIÓN N° 1363-2016	REIVINDICACIÓN	LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – PUNO

2.3. VARIABLES Y OPERACIONALIZACIÓN

2.3.1. VARIABLE INDEPENDIENTE

Respecto a la variable independiente establecida en la presente investigación, se establece la siguiente; SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA EN BIENES INMUEBLES NOTARIALES.

2.3.2. VARIABLE DEPENDIENTE

La presente investigación refiere como variable dependiente al término, SEGURIDAD JURÍDICA EN EL ÁMBITO NOTARIAL.

2.3.3. CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADORES	TECNICA / INSTRUMENTO
VARIABLE INDEPENDIENTE SISTEMA DE INTERCONEXIÓN	De acuerdo a la Ley General de las Telecomunicaciones – Ley N° 32 – 2003, de fecha 03 de noviembre, contempla un concepto jurídico para el término de “interconexión”, definiéndola como la conexión física y lógica de las redes públicas de comunicaciones.	FIRMA DIGITAL CONTRATO DE COMPRAVENTA PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	CONTRATO ELECTRÓNICO DOBLE VENTA (INSEGURIDAD JURÍDICA) SEGURIDAD JURÍDICA	TÉCNICA DE GABINETE

VARIABLE DEPENDIENTE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL ÁMBITO NOTARIAL	<p>La Seguridad Jurídica, detallado por los tratadistas como valor jurídico, reconocido en la constitución y asimismo principio consustancial al Estado Constitucional de Derecho, es entendida como la garantía que el Derecho proporciona a los asociados respecto de la conservación y respeto de sus derechos. (Torres, 2011).</p>	LEY DEL NOTARIO EL DERECHO DE LA PROPIEDAD	COMPETENCIA SEGURIDAD JURÍDICA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA	
--	--	---	--	--

2.4. TÉCNICAS O INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS, VALIDEZ Y CONFIABILIDAD

La presente investigación desarrolla la Técnica de Gabinete y Análisis Documentario. Respecto a la Técnica de Gabinete, Campos (2015), refiere que es la investigación aplicada a la información documental, dicha técnica es revisada por el investigador a partir de la primera etapa del proyecto, tesis u obra que se pretende elaborar, a fin de llevar a cabo una revisión bibliográfica y el establecimiento de la teoría en el problema de investigación y el marco metodológico.

Asimismo, Hernández, Zapata y Mendoza (2015), refirieron que las Investigaciones Científicas pueden ser documentales o de Gabinete cuando la información que contiene fue recopilada de libros, periódicos, revistas, actas o portales web, como también el investigador puede describir una biografía mediante unos análisis comparativos de ideales filosóficos. Lo expuesto indica, que la Técnica de Gabinete o Documentaria, ha permitido la revisión de la Doctrina, la Ley, el Código Civil vigente, el decreto Legislativo N° 1049 y Sentencias de la Corte Suprema referidas a la doble venta, mejor derecho de propiedad y reivindicación.

2.4.1. TÉCNICA DE OBSERVACIÓN

Desde la perspectiva del autor Hernández (2015), la observación es un instrumento directo que permite al investigador observar la conducta en un determinado ámbito social, a fin de registrar los datos que se van obteniendo durante el desarrollo de la investigación.

La referida técnica ha permitido evidenciar entrevistas virtuales al Decano del Colegio de Notarios de Lima, asimismo observar la Conferencia titulada “La Falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad” expuesta por el autor Gunter González y finalmente ha permitido evidencias audiencias referidas a casos de mejor derecho de propiedad.

2.4.2. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD

La doctrina alberga que, la validez, puntuiza el grado por el cual, un instrumento estima la variable que aspira medir (Hernández, 2014, p. 201). De otro lado, la confiabilidad representa el nivel, mediante el cual, un instrumento promueve resultados firmes y lógicos (Hernández, 2014, p. 200).

2.5. PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS DE DATOS

Al respecto, dada la naturaleza de la presente investigación, no se llevará a cabo el procesamiento de datos utilizando el método de la estadística, empero, si se efectuará el Análisis Jurisprudencial a nivel Nacional y a nivel Internacional, lo cual permitirá obtener información relevante para el desarrollo de la investigación.

2.6. CRITERIOS ÉTICOS

La presente investigación se desarrollará de acuerdo al análisis comprendido en los siguientes criterios éticos:

2.6.1. HONESTIDAD

Respecto al referido criterio, cabe mencionar que Pino (2015), menciona que la honestidad es un criterio fundamental, además resulta necesaria para preservar la veracidad de la investigación. Así también, el autor debe establecer su posición en base a argumentos obtenidos de los resultados. Así también, La finalidad de la presente investigación, debe encaminarse a integrar propuestas para intervenir en el desarrollo y la seguridad jurídica de la población.

2.6.2. PROBIDAD

Frente a dicho criterio cabe señalar que Lemm (2015), señala que el criterio de probidad representa la verdad, empero necesita de un contexto interpretativo de textos y a través de ellos, experiencias. Además, requiere mayor templanza al ámbito moral.

2.6.3. JUSTICIA

El referente criterio es importante para evaluar si existe o no una actuación ética, a partir de la óptica de la justicia, que puntualiza si dicha actuación es equitativa.

2.6.4. REVISIÓN INDEPENDIENTE

La presente investigación, convendrá sujetarse a la revisión y observación independiente, mediante el proceso de aprobación, así como por la evaluación de los coordinadores de tesis o docentes, y en la exposición final a través de la revisión por el jurado de tesis; con la finalidad de garantizar y perfeccionar la calidad de la investigación.

2.7. CRITERIOS DE RIGOR CIENTÍFICOS

2.7.1. VALIDEZ

Se encuentra relacionada a la interpretación adecuada de los resultados y se transforma en un soporte base de la investigación.

2.7.2. RELEVANCIA

El respectivo criterio, posibilita examinar el resultado óptimo de los objetivos desarrollados en la investigación, de tal manera que, se observe finalmente si se alcanzó un alto conocimiento del hecho o se mantuvo una consecuencia positiva en el presente estudio.

2.7.3. ORIGINALIDAD

El presente criterio determina que la presente investigación es original puesto que sido llevada por la autora mediante citas de paráfrasis. Asimismo, se ha establecido las referencias bibliográficas de cada autor citado, utilizando el sistema APA – Séptima Edición.

2.7.4. RESPETO AL DERECHO DE AUTOR

Teniendo en cuenta que, el derecho de autor constituye una creación intelectual en el que se resalta el derecho de propiedad manifestado en un soporte material, cabe decir que la presente investigación se desarrolla preservando el respeto por el derecho de autor.

III. RESULTADOS

3.1. RESULTADOS EN TABLAS Y FIGURAS

3.1.1. A NIVEL INTERNACIONAL

TABLA 1

Sentencia del Tribunal de Apelación de Sentencia Penal de Cartago

EXPEDIENTE	RECURSO	DELITO	PAÍS	HA RESUELTO
EXP. N° 07-000957-0219-PE	APELACIÓN	ESTAFA	COSTA RICA	HA LUGAR

Nota: Proceso perteneciente al Expediente N° 07-000957-0219-PE

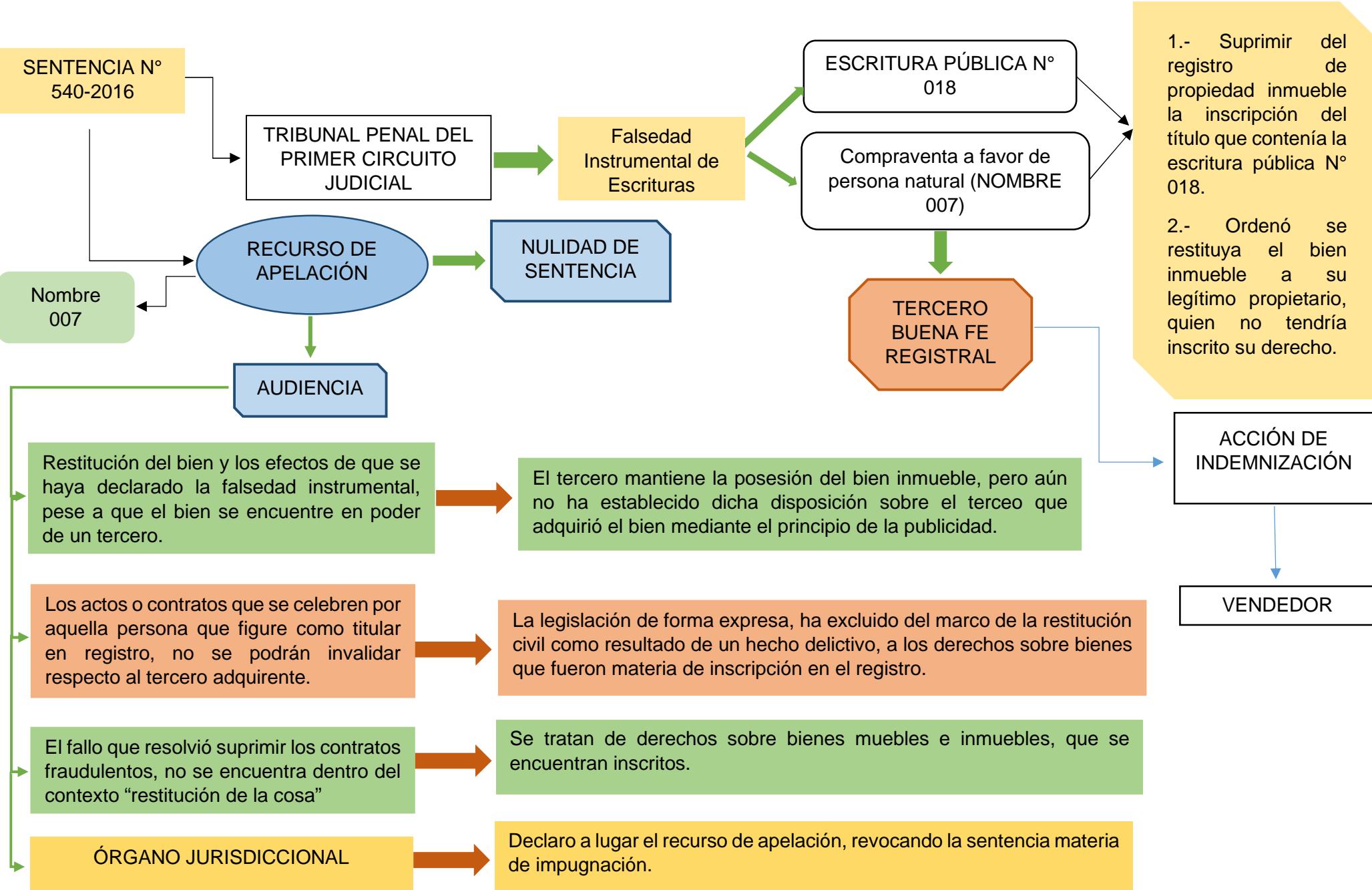


Figura 1: Proceso de Estafa

Nota: Elaboración propia

A NIVEL NACIONAL

TABLA 2

Sentencia de Corte Suprema de Justicia

CASACIÓN	RECURSO	PROCESO	DEPARTAMENTO	HA RESUELTO
Nº 11620-2016	CASACIÓN	NULIDAD DE ACTO JURÍDICO	JUNÍN	INFUNDADO

Nota: Proceso perteneciente a la Casación N° 11620-2016

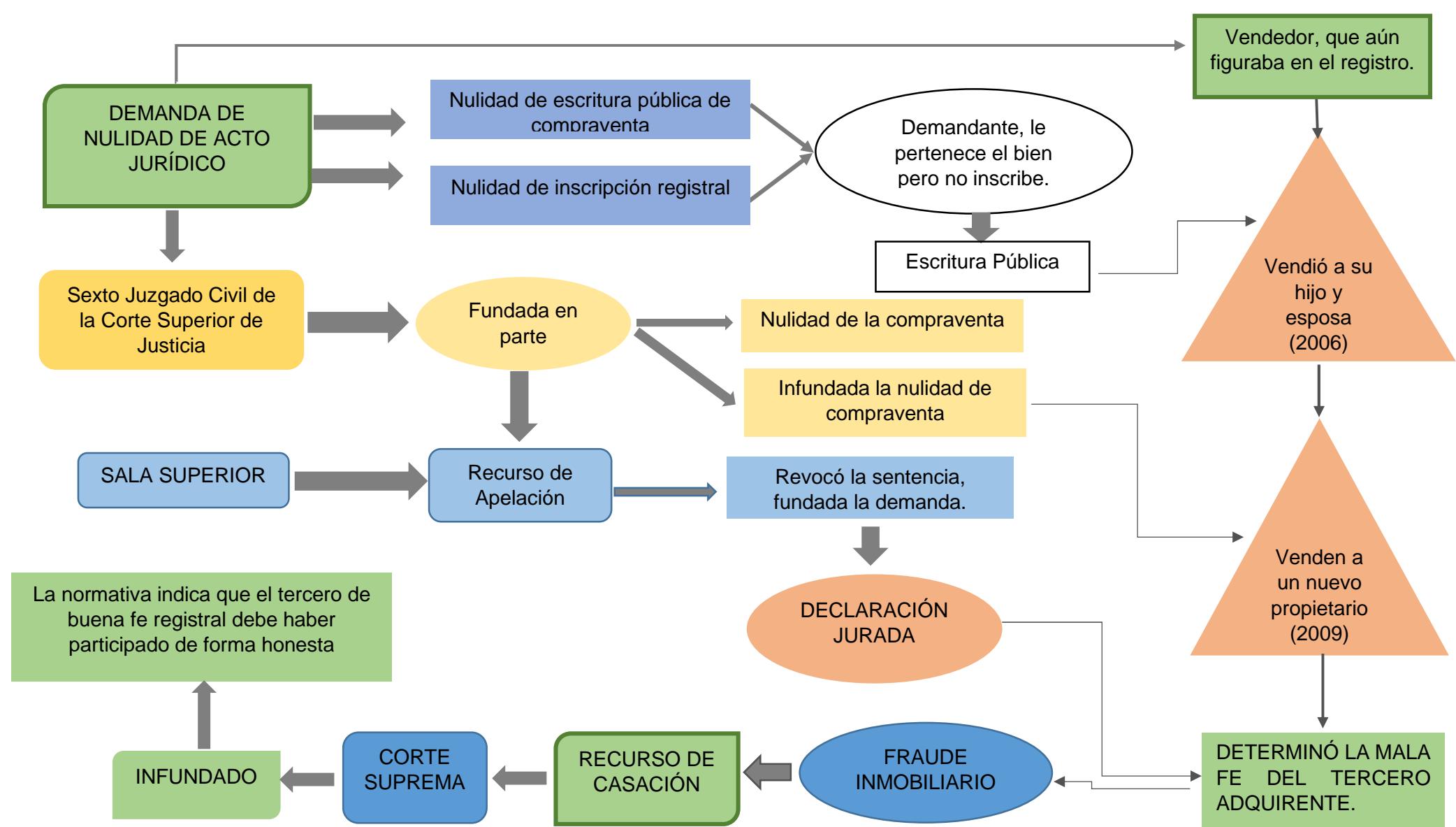


Figura 2: Proceso de Nulidad de Acto Jurídico

Nota: Elaboración propia

TABLA 3

Sentencia de Corte Suprema de Justicia

CASACIÓN	RECURSO	PROCESO	CIUDAD	HA RESUELTO
Nº 473-2017	CASACIÓN	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	LIMA	INFUNDADO

Nota: Proceso perteneciente a la Casación Nº473-2017

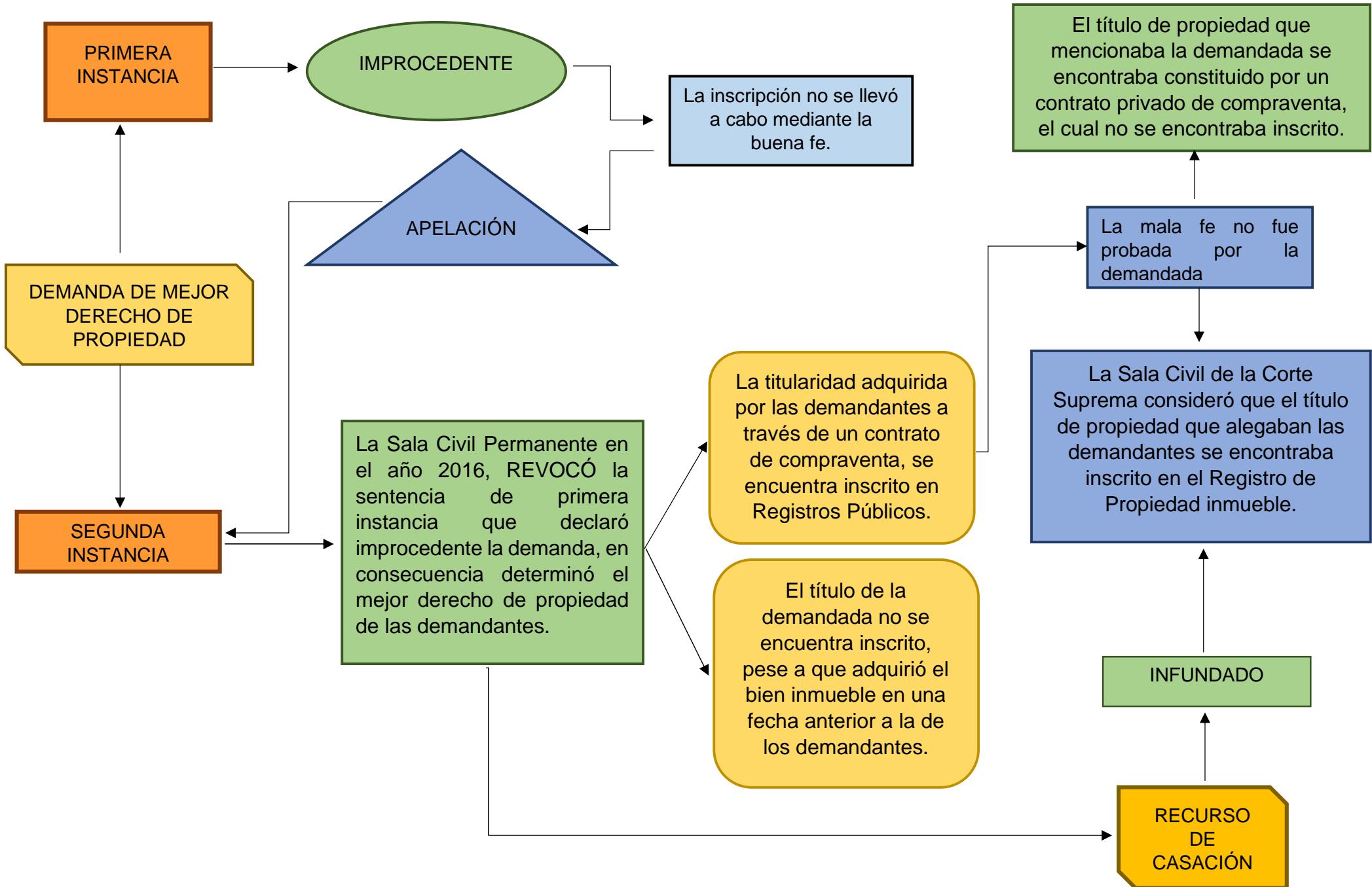


Figura 3: Proceso de Mejor Derecho de Propiedad

Nota: Elaboración propia

TABLA 4

Sentencia de Corte Suprema de Justicia

CASACIÓN	RECURSO	PROCESO	REGIÓN	HA RESUELTO
Nº 1363-2016	CASACIÓN	REIVINDICACIÓN	PUNO	INFUNDADO

Nota: Proceso perteneciente a la Casación N°1363-2016

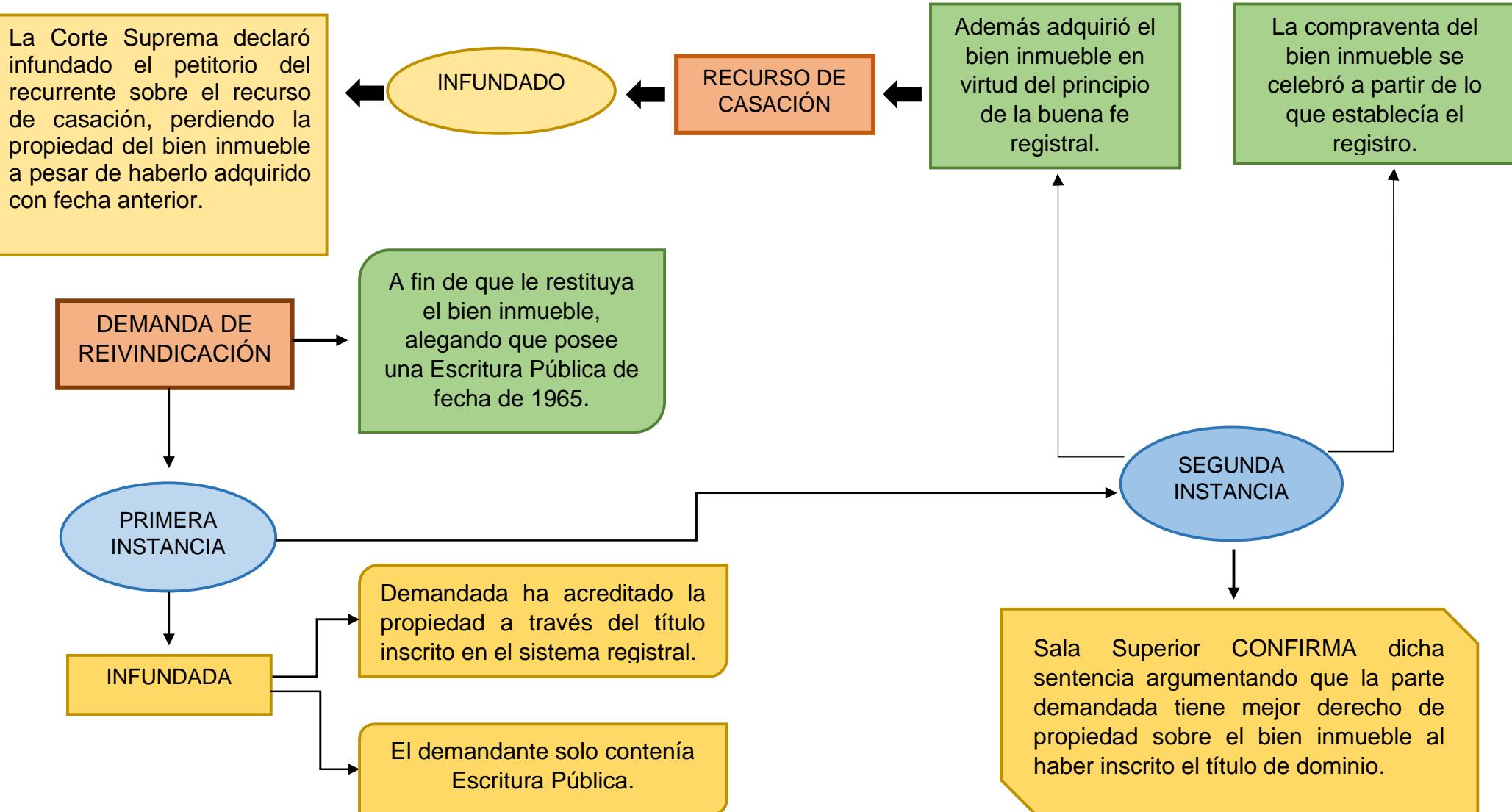


Figura 4: Proceso de Reivindicación

Nota: Elaboración propia

3.2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Habiéndose efectuado el Análisis Jurisprudencial en el ámbito nacional como en la legislación comparada, se pudo verificar que:

En cuanto al proceso de mejor derecho de propiedad, la Corte Suprema, en vía casatoria ha resuelto conforme el artículo 923° del Código Civil, donde el derecho de la propiedad es definido legalmente como un derecho absoluto, configurándose como el máximo poder sobre un bien, por lo que, no es posible la existencia de dos o más propietarios sobre un mismo bien.

Asimismo, ejecuta una concordancia con el artículo 2016° del Código Civil, respecto al principio de prioridad, que especifica el derecho preferente a quien tiene inscrito su derecho en el Registro. Por su parte, el artículo 2022° del Código Civil ha establecido la preeminencia del derecho de propiedad que se encuentre inscrito en Registros Públicos sobre aquel que no figura inscrito, ello en razón de los principios registrales de Publicidad Registral, Legitimación y Prioridad. Determinándose además que, dichos principios mantienen como uno de sus pilares el principio de la buena fe, a través del cual actúa el tercero para llegar al registro.

En tal sentido, la aplicación de la normativa para solucionar el conflicto en los procesos de mejor derecho de propiedad ha permitido que el tercero, bajo la buena fe registral obtenga la preferencia sobre la propiedad, tal es así que la Casación N° 473-2017, que resolvió infundado el Recurso de Casación, el cual fue interpuesto por la parte demandada, al haberse resuelto en segunda instancia el mejor derecho de propiedad a favor del tercero de buena fe. Por tanto, tuvo como fundamentos que el título de propiedad que ostentaban los demandantes, se encontraba constituido por la Escritura Pública de compraventa, inscrito en los Registros Públicos, empero la demandada solo albergaba contrato privado de compraventa, quien además adquirió el bien inmueble con fecha anterior.

Así también, la mala fe alegada por la demandada respecto a la compra que realizaron los demandantes no ha sido acreditada, prevaleciendo la buena registral y por tanto determinándose una titularidad aparente en el registro, tal como ha sido desbozado por Sánchez (2015), en la tesis LA DOBLE VENTA Y EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, donde señaló que las estabas de inmuebles utilizan al sistema notarial, a fin de que se validen las compraventas que realiza un mismo vendedor frente a dos o más acreedores, de tal forma que, la legislación actual ha previsto que frente a dicha situación problemática, será el adquirente que en primer orden registre el bien inmueble, quien mantendrá su propiedad.

Asimismo, la Sentencia Penal, recaída en el expediente N° 07-000957-0219-PE, expedida por el Tribunal de Apelación de Sentencia Penal de Cartago, procedente de Costa Rica, respecto a cuestiones de adquirir un bien inmueble bajo la figura del tercero de buena fe registral y el principio de la publicidad registral, revocó la sentencia que falló restituir el bien inmueble al ofendido, que en el referido caso fue quien adquirió la propiedad de fecha anterior, empero no registró su bien inmueble pues solo albergaba escritura pública.

En tal razón, el Tribunal de Apelación Penal habiendo observado distinta Jurisprudencia a favor y en contra de la restitución del bien inmueble al dominio del legítimo propietario quien sufrió un despojo de sus bienes a raíz de un fraude inmobiliario, el máximo órgano jurisdiccional ha determinado que, en el caso específico de la falsedad de escrituras públicas que constan en los protocolos de notarios públicos, se debió anotar la declaración de falsedad al margen de la matriz, pero no haberse ordenado la supresión de dichos instrumentos, puesto que, se encontraban protegidos en tenor al principio de seguridad jurídica y al amparo de la publicidad registral.

De lo expuesto, se desprende de forma evidente que el legislador ha tratado de expedir una solución, garantizando la seguridad jurídica, y se fundamenta en la basta normativa que protege al que inscribió su derecho, por tanto, el derecho de propiedad

no se ha trasgredido, además que no existe trato discriminatorio ni de desigualdad, sino que se otorga una respuesta jurídica a un conflicto en el que se disputan intereses contrapuestos.

Por consiguiente, se ha podido determinar que, tanto la Legislación Comparada como la Jurisprudencia Nacional han acentuado una protección que lejos de solucionar un conflicto y proteger la seguridad jurídica, ha originado que el tráfico inmobiliario se torne inseguro y que cada vez aumenten los casos de mejor derecho de propiedad y reivindicación, ello en concordancia con lo señalado por el autor Cosola (2017), en la tesis LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD EN EL DOCUMENTO NOTARIAL: LA DECISIÓN JURÍDICA A PARTIR DE LA CONVIVENCIA DE LAS INSTITUCIONES JERARQUIZADAS Y DE LA CONFORMACIÓN DE UNA TEORÍA DE VALORES TRASCENDENTES, que señaló que para obtener la plena seguridad jurídica y el dominio de los derechos reales sobre inmuebles, se requiere un justo título inscrito en el registro, no obstante, se ha evidenciado que más que un justo título se trataría de un título apparente, toda vez que, la buena fe registral a favor del tercero, ha llevado a validar la titularidad real del bien inmueble.

3.3. APORTE PRÁCTICO (PROPIUESTA)

PROYECTO DE LEY

SUMILLA: LEY QUE CREA EL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN EN LOS DESPACHOS NOTARIALES QUE PERMITE QUE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES SEAN DE CONOCIMIENTO PÚBLICO PARA TODOS LOS NOTARIOS A NIVEL NACIONAL, CON LA FINALIDAD DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD.

La bachiller e investigadora María Isabel Ruiz Chumioque, de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Señor de Sipán, ejerciendo el derecho de Iniciativa Legislativa, conforme al artículo 107° de la Constitución Política del Perú, en concordancia a lo establecido en los artículos 74°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, expone la siguiente propuesta legislativa.

PROYECTO DE LEY, QUE CREA EL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN EN LOS DESPACHOS NOTARIALES QUE PERMITE QUE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES SEAN DE CONOCIMIENTO PÚBLICO PARA TODOS LOS NOTARIOS A NIVEL NACIONAL, CON LA FINALIDAD DE EVITAR LA CONCURRENCIA DE ACREDITADORES Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD.

ARTÍCULO 1°.- OBJETO DE LA LEY

El presente proyecto de Ley tiene por objeto incorporar el literal q) al artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049, con la finalidad de regular una herramienta tecnológica que interconecte las notarías a nivel nacional, mediante la cual, las escrituras públicas

de contratos de compraventa de bienes inmuebles puedan ser de conocimiento público para todos los notarios a nivel nacional, a fin de evitar la concurrencia de acreedores.

Asimismo, el sistema de interconexión en los despachos notariales, deberá contener un índice de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles, donde el notario se encuentre obligado a insertar datos específicos respecto al número y fecha de escritura pública, la descripción del bien inmueble y la identificación de los intervenientes, para evitar el fraude inmobiliario y se garantice la seguridad jurídica de la propiedad.

ARTÍCULO 2°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY QUE CREA EL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN EN LOS DESPACHOS NOTARIALES.

La presente Ley deberá ser aplicable a todos los despachos notariales a nivel nacional, con la finalidad de prevenir la concurrencia de acreedores y la afectación al tráfico jurídico.

ARTÍCULO 3°.- Incorporación del literal q) del artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado.

Incorpórese el literal q) al artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1049, conforme a los siguientes términos:

Artículo 16°.- Obligaciones del notario

El notario está obligado a:

q) Insertar en el Sistema de Interconexión del Notariado, el número y fecha de la escritura pública, la descripción física del bien inmueble y la identificación de los intervenientes del respectivo instrumento protocolar. Cabe resaltar que, el conocimiento público bajo la modalidad de *notario a notario* de los datos incorporados al sistema no deberá alterar bajo ninguna circunstancia el interés privado de los particulares ni el

procedimiento administrativo que desarrollada el notario de acuerdo a su función pública.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Antecedentes. -

El notario desarrolla mediante delegación del Estado la otorgación de la fe pública a los actos y contratos celebrados ante él, cumpliendo un rol fundamental en el ámbito comercial y en diversas actividades económicas. Asimismo, desempeña la función de brindar seguridad jurídica sobre los instrumentos públicos protocolares y extraproocolares y, al mismo tiempo prevé las actuaciones sospechosas respecto al delito de lavado de activos, ello en concordancia con su labor imparcial, autónoma, personal y exclusiva, en salvaguarda del interés privado de los intervenientes

A partir de la vigencia del Decreto Legislativo N° 1232, se introdujo una reforma a la Ley del Notariado, con el fundamento de aumentar la seguridad jurídica de los instrumentos notariales, a través de la era tecnológica, con ello, se modificó radicalmente las obligaciones del notario, respecto a la identificación de los intervenientes en los instrumentos públicos, además posibilitó la circulación de las copias digitales, fortaleciendo la firma electrónica, dichos instrumentos tecnológicos permitieron la interconexión de los despachos notariales con registros públicos. Sin embargo, la normativa ha presentado también deficiencias, puesto que, no ha establecido la regulación correspondiente para solucionar el fraude inmobiliario, que incluso emana del propio sistema registral.

El notario, en el marco de sus funciones puede a solicitud de parte o por mandato legal, autorizar o extender el instrumento protocolar de la escritura pública, de acuerdo a los límites de su competencia y bajo las formalidades de Ley, dicho instrumento es revestido de fe pública, es decir, la narración que realiza el notario es cierta y verídica. No obstante, la intervención del notario sobre el instrumento protocolar de la escritura

pública no significa que el íntegro del documento se encuentre dotado de fe pública, toda vez que ello dependerá del enfoque adoptado por el notario respecto al acto que evidencia.

Por tanto, es necesario que se prevenga de la creencia vulgar de que toda certificación notarial conlleva dotar de fe pública a la integridad del documento, de principio a fin, e incluso en su contenido intrínseco. Por tal razón, y haciendo un nuevo esfuerzo interpretativo, será necesario entender que la intervención del notario convierte en público exclusivamente el ámbito sobre el cual recae la fe pública, pero no todo el instrumento.

Ahora bien, la Legislación Nacional aún no ha previsto que el notario pueda detectar si la documentación presentada por el otorgante vendedor resulta verídica o falsa, como tampoco le ofrece tecnología para poder defenderse del posible impostor. Por tanto, el acceso a las herramientas tecnológicas debe implementarse a través del Sistema de Interconexión notarial. Es bueno mencionar que el instrumento protocolar consta en soporte papel con firma manuscrita o autógrafa, pero los distintos traslados (copias) pueden extenderse en soporte electrónico, por lo que constituyen documentos electrónicos, los cuales, en principio, sólo tienen carácter privado y carecen de certeza.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

1. Se determinó que la función del notario es fundamental en las transacciones inmobiliarias, por tanto, se concluyó que la existencia de un instrumento tecnológico, garantizara la seguridad jurídica, de modo tal que coadyuve en la protección frente a los delitos de fraude inmobiliario.
2. A través del análisis jurisprudencial y de los compendios doctrinarios investigados, se conocieron que los efectos de la seguridad jurídica protegen el derecho de la propiedad y enfrenta los conflictos jurídicos.
3. Se analizó la naturaleza jurídica del principio de la publicidad registral y se concluyó que si el instrumento protocolar de la escritura pública de bienes inmuebles es de conocimiento público por todos los notarios a nivel nacional garantizará la seguridad jurídica.
4. Se concluyó que, la implementación del Sistema de Interconexión en las notarías a nivel nacional, al establecerse en el despacho notarial, se ejecutará como un sistema de base de datos, el mismo que deberá ser de conocimiento público por todos los notarios.

4.2. RECOMENDACIONES

1. La autora de la presente investigación, recomienda que, aquel adquirente que adquirió el bien inmueble haga efectiva la debida investigación respecto al saneamiento del predio, además de verificar si el bien inmueble se encuentra en posesión.
2. Asimismo, se recomienda que el Legislador adopte una reforma tecnológica en la normativa, por cuanto dichas herramientas forman parte del avance en el tráfico comercial, además de preservar la seguridad jurídica respecto a bienes inmuebles.
3. De otro lado, se recomienda que el Consejo del Notariado, así como el Decanato del Colegio de Notarios ejerza una supervisión constante en los Despachos notariales y se establezcan sanciones a aquellos que infrinjan la normativa. Asimismo, se exhorta para que desarrollem un sistema de evaluación respecto a un Sistema que interconecte las notarías, a fin de que, desarrolle las medidas necesarias para capacitar a los notarios a nivel nacional.
4. Finalmente, recomiendo al Consejo del Notariado para que habilite y establezca una regulación económica, a fin de que fortalezca y se garantice todos los mecanismos posibles en los despachos notariales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Ahumada, D. (2003). *Apuntes sobre publicidad registral.*
<file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/TODOS%20MIS%20LIBROS%20VIRTUALES/RNCba-75-1998-04-Doctrina-1.pdf>
2. Alfonso, O. (2004). *La Interconexión de Redes de Telecomunicaciones.* Editorial Reus,101.
<https://books.google.com.pe/books?id=BMjgNla6JHsC&printsec=frontcover#v=onepage&q=101&f=false>
3. Araneda, C. (2015). *La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú.* [Tesis de pregrado, Universidad Privada Antenor Orrego]. Archivo digital.
https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1223/1/ARANEDA_CAND_Y_SEGURIDAD_JUR%c3%8dDICA CONTRATACI%c3%93N.PDF
4. Bustamante, J. (2017). *La función pública notarial en la contratación electrónica en Lima Metropolitana 2017.* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Archivo digital.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15116/Bustamante_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y
5. Carmelo, J. (2020). La copia electrónica, su circulación entre notarios y a los registros y la incorporación directa a los archivos. *EL NOTARIO DEL SIGLO XXI.*
<http://www.elnotario.es/seccion-corporativa/7093-el-notario-como-tercero-de-confianza>
6. Carrera, C. (2018). El notariado y las TIC: normativa, seguridad jurídica y desafíos. Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral. *Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral*, 5, 12-21.
<https://revistas.ubp.edu.ar/index.php/derecho-notarial-registral/issue/view/17/13>
7. Castán, J. (1946) *Función notarial y elaboración notarial del derecho.* Editorial Reus.
<https://biblioteca.ufm.edu/library/index.php?title=1078465&query=@title=Special:GSMSSearchPage@process=@field1=encabezamiento@value1=NOTARIOS%20@mode=advanced&recnum=14>

8. Castillo, A. (2013). *Propuesta de normativa para regular los procesos notariales usando las tecnologías de la información y comunicación*. [Tesis de pregrado, Universidad Internacional del Ecuador]. Archivo digital.
<file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/PURO%20TESIS/T-UIDE-0273.pdf>
9. Castillo, L. (2017). *Breve historia del Derecho Notarial*, 7.
https://issuu.com/danielporles/docs/breve_historia_del_derecho_notarial
10. Castillo, M. (1995). *El bien materia del Contrato de Compraventa*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. (2º ed.). pág. 92.
file:///E:/el_bien_materia.pdf
11. Castro, I. y Marcer, A. (2015). *La notaria electrónica para los contratos en ecuador*. [Tesis de pregrado, Universidad del Pacífico]. Archivo digital.
<file:///C:/Users/Windows%2010/Downloads/la-notaria-electronica-para-los-contratos-en-ecuador.pdf>
12. Cornejo, I. (2018). *Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña – 2017*. [Tesis de pregrado, Universidad de César Vallejo]. Archivo digital.
file:///C:/Users/Windows%2010/Downloads/Cornejo_AIDC.pdf
13. Chámul, F.; De Paz, C.; Hernández, V. y Palacios, E. (2011). *El ejercicio notarial frente a los avances tecnológicos, tales como la firma digital y la seguridad jurídica en el tráfico de bienes y servicios*. [Tesis de pregrado, Universidad de El Salvador]. Archivo digital.
<http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/898/1/10136988.pdf>
14. Díaz, E. (2018). *Los contratos electrónicos en la función notarial en el Distrito de Comas, Año 2017*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Archivo digital.
<https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/19845/D%c3%adazDE.pdf?sequence=6&isAllowed=y>
15. Diez-Picazo, L. (2004). Contrato y Libertad Contractual. *TH MIS -Revista De Derecho*. http://revistas.pucp.edu.pe/imagenes/themis/themis_049.pdf

16. Francisco, M. (2018). *Creación de un sistema de interconexión entre las oficinas notariales para una mayor seguridad jurídica*. [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco]. Archivo digital.
<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1403/FRANCISCO%20ARBI%2c%20MELISSA%20LYN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

17. Gonzales, G. (2015) Tecnología y seguridad en las modificaciones recientes de la Ley Peruana del notariado. *Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas*.
[file:///C:/Users/usuario/Downloads/Dialnet-TecnologiaYSeguridadJuridicaEnLasModificacionesRec-6630801%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/usuario/Downloads/Dialnet-TecnologiaYSeguridadJuridicaEnLasModificacionesRec-6630801%20(4).pdf)

18. Gonzales Barrón, G. y Ochoa López, J. (2011) *Derecho Notarial*. Editorial San Marcos, 223.
https://issuu.com/edicioneslegales.com.pe/docs/derecho_notarial

19. Gonzales, G. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el Derecho peruano*. [Tesis Doctoral, Universidad de Castilla La Mancha]. Archivo digital.
<file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/PURO%20TESIS/TESIS%20Gonz%C3%A1lez%20Barr%C3%B3n.pdf>

20. Gonzales, G. (2016) *Derecho Notarial*. 2º ed. Juristas editores E.I.R.L. P, 46.
<file:///C:/Users/Windows%2010/Downloads/367931338-Derecho-Notarial-temas-Actuales-Gunther-Gonzales.pdf>

21. Guzmán, R. (2017). *Aportes de la Tecnología al Notariado y a la Seguridad Jurídica*. [Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres]. Archivo digital.
http://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/2442/guzman_hr?sequence=1&isAllowed=y

22. Jara, W. y Zavaleta, M. (2010). *Necesidad de implementar en la legislación peruana un sistema dual constitutivo-declarativo en la transmisión de la propiedad inmueble*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Trujillo]. Archivo digital.
http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8294/JaraRodriguez_W%20-%20ZavaletaSedano_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y

23. LP Pasión por el Derecho (2016, 25 de setiembre). *La posesión como elemento de hecho necesario para oponerse al propietario no registral en ventas sucesivas*.

<https://lpderecho.pe/la-posesion-elemento-hecho-necesario-ponerse-al-propietario-no-registral-las-ventas-sucesivas/>

24. León, O. (2020). *La validez y eficacia jurídica de la certificación de documentos materializados y desmaterializados autorizados por el notario*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil].
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14094/1/T-UCSG-POS-DDNR-7.pdf>
25. Luna, A. (2015), *La Seguridad Jurídica y las Verdades Oficiales del Derecho*. Editorial Dykinson, ProQuest Ebook Central, 138.
<https://elibro.net/es/ereader/bibsipan/58186>
26. Lledó, J. (2019). Los notarios utilizarán una plataforma tecnológica unitaria y segura para ejercer su función pública. *El Notariado Informa*.
<https://www.notariado.org/portal/-/los-notarios-utilizar%C3%A1n-una-plataforma-tecnol%C3%B3gica-unitaria-y-segura-para-ejercer-su-funci%C3%B3n-p%C3%BAblica-1>
27. Mallqui, M. (2015). Consideraciones generales sobre la importancia del derecho notarial en el Perú. *Revista de Investigación Jurídica*.
<http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-1/paper08.pdf>
28. Manzano, A. (2011). Investigación acerca de la Publicidad Registral y su estructura jurídica. *Revista de la Facultad de Derecho PUCP*.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4018599>
29. Martínez, J. (2016). *Apuntes de Derecho Notarial*. Corporación de Estudios y Publicaciones, 01.<https://elibro.net/es/ereader/bibsipan/115000>
30. Mendoza, G. (2016). *Doble venta u oponibilidad*.
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/15680/16117>
31. Mora, H. (2016). El Derecho Notarial del futuro de hoy. *Universidad de Lima*.
<https://www.ulima.edu.pe/en/node/9333>

32. Moreno, R. (2015). *Las actividades notariales y el uso de las tecnologías de la información ante el principio de la celeridad y la seguridad jurídica*. [Tesis de pregrado, Universidad Regional Autónoma de Los Andes]. Archivo digital.
http://rraae.org.ec/Record/UNIANDES_477f8282ab01d3c462de73e51f85a56e

33. Murillo, M. (2018). *La aplicación de las tecnologías de la información y comunicación para facilitar los servicios notariales*. [Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Archivo digital.
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/11899/1/T-UCSG-POS-DNR-57.pdf>

34. Núñez, N. (2013). *Aplicación web para la compraventa de bien inmueble, notaría Hinostroza del distrito de Ayacucho*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga]. Archivo digital.
<http://repositorio.unsch.edu.pe/handle/UNSC/1223>

35. Ochoa, C. (2019). Uso de la tecnología en la función notarial y el proceso registral. *Revista Científica del SEP*, 2, 10-16.
[file:///C:/Users/Windows%2010/Downloads/Uso_de_la_tecnologia_en_la_funcion_notarial_y_el_%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Windows%2010/Downloads/Uso_de_la_tecnologia_en_la_funcion_notarial_y_el_%20(1).pdf)

36. Osterling, F. y Castillo, M. (2007). *La cesión de derechos*.
http://www.sterlingfirm.com/Documentos/articulos/140_%20La_cecion_de_derechos.pdf

37. Pérez, M. (2020, 26 de abril). Colegio de Notarios asegura Ley para ejercer notaría por internet, necesita enmiendas para evitar fraude. *Metro Puerto Rico*.
<https://www.metro.pr/pr/noticias/2020/04/26/colegio-notarios-asegura-ley-ejercer-notaria-internet-necesita-enmiendas-evitar-fraude.html>

38. Pérez, M. (2020). Respaldo al uso de la tecnología en la función notarial. *El Nuevo Día*.
<https://www.elnuevodia.com/opinion/punto-de-vista/respaldo-al-uso-de-la-tecnologia-en-la-funcion-notarial/>

39. Ramírez, L. y Lugo, D. (2014). Convergencia teórico-doctrinal y jurídica entre el notario público y el contrato de compraventa de vivienda entre particulares. *Revista de Derecho y Cambio Social*.

https://www.derechoycambiosocial.com/revista036/CONVERGENCIA_TEORICO-DOCTRINAL_ENTRE_EL_NOTARIO_Y_EL_CONTRATO_DE_COMPRAVENTA.pdf

40. Revista Jurídica (2015, 2 de junio). *En la lucha contra el fraude y la criminalidad, los desafíos del notariado*. [Publicación]. Facebook.
<https://web.facebook.com/colegionotarioslima/posts/1074130689267739/>

41. Rioja, J. y Celi, M. (2019). Seguridad jurídica y autenticidad del documento electrónico en la legislación peruana. *Revista Ciencia y Tecnología*, 15(4), 201-211.
<file:///C:/Users/Windows%2010/Downloads/2682-Texto%20del%20art%C3%ADculo-8377-1-10-20191230.pdf>

42. Rivas, J. (2010). *La doble venta a la luz de las nuevas sentencias del tribunal supremo*.
<https://www.registradoresdemadrid.org/revista/27/Comentarios/LA-DOBLE-VENTA-A-LA-LUZ-DE-LAS-NUEVAS-SENTENCIAS-DEL-TRIBUNAL-SUPREMO-Por-Juan-Jose-Rivas-Martinez>

43. Rodríguez, D. (2016). El notario como tercero de confianza. *El Notario del siglo XXI*, 96.
<https://www.elnotario.es/seccion-corporativa/7093-el-notario-como-tercero-de-confianza>

44. Rojas, A. (2020, 14 de octubre). La tecnología, aliada de la seguridad jurídica en los poderes notariales. *Asuntos Legales*, 2.
<http://www.notariaunicaaraauca.com.co/sitio/novedades/noticias/la-tecnologia-aliada-de-la-seguridad-juridica-en-los-poderes-notariales>

45. Rodríguez, S. (2015). Firma Electrónica Avanzada y Soporte Notarial Electrónico en Uruguay. *Simposio Argentino de Informática y Derecho*.
<https://44jaiio.sadio.org.ar/sites/default/files/sid87-100.pdf>

46. Romero, M. (2015, junio 2). En la lucha contra el fraude y la criminalidad, los desafíos del notariado. *Jurídica, Suplemento de Análisis Legal de El Peruano*.

<file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/SOLO%20REVISTAS/339934088-LABOR-NOTARIAL-La-proteccion-juridica-frente-al-crimen.pdf>

47. Romero, M. (2004). *La Protocolización Notarial*. *Revista Notarius*, 55-58.
<file:///C:/Users/Windows%2010/Downloads/14791884-Revista-Notarius-N%C2%BA10.pdf>

48. Sabando, M. (2019). *La actuación del notario frente a los actos contenidos en medios electrónicos contemplados en la legislación ecuatoriana, y su aporte a la seguridad jurídica*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Archivo digital.
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/12111/1/T-UCSG-POS-DNR-71.pdf>

49. Sánchez, C. (2015). *La doble Venta y el Saneamiento por evicción*. [Tesis de pregrado, Universidad de La Rioja]. Archivo digital.
[file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/PURO%20TESIS/TFE002024%20\(1\).pdf](file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/PURO%20TESIS/TFE002024%20(1).pdf)

50. Santizo, L. (2015). *El notario guatemalteco y su función notarial aplicada a las nuevas tecnologías*. [Tesis de pregrado, Universidad Rafael Landívar]. Archivo digital.
[file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/PURO%20TESIS/Santizo-Lisbet%20\(1\).pdf](file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/PURO%20TESIS/Santizo-Lisbet%20(1).pdf)

51. Sotelo, S. (2016, 19 de diciembre). *El Derecho Notarial del futuro de hoy*.
<https://www.ulima.edu.pe/en/node/9333>

52. Sotomayor, M. (2020). *Seguridad jurídica y la digitalización de los protocolos*. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Archivo digital.
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14117/1/T-UCSG-POS-DDNR-29.pdf>

53. Torres, A. (2011). *Introducción al Derecho, Teoría General del Derecho*. Editorial Moreno S.A. 4º ed., 663.

54. Tuyume, B. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Archivo digital.
http://tesis.usat.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/20.500.12423/696/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf?sequence=1&isAllowed=y

55. Valverde, R. (2018). *El fraude inmobiliario como operación sospechosa que el notario debe reportar a la unidad de inteligencia inmobiliaria*. [Tesis de pregrado, Universidad San Martín de Porres]. Archivo digital.
file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/PURO%20TESIS/valverde_srhj.pdf

56. Vidal, I. (2015). *Derecho Notarial Chileno*. 2°ed.
file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/TODOS%20MIS%20LIBROS%20VIRTUALES/DERECHO_NOTARIAL_CHILENO.VIDAL.pdf

57. Viega, M. (2004, 4 de abril). El Notariado en tiempos de internet. *El Notariado.com*, 04.
<file:///E:/DATA%20DE%20ESCRITORIO/ASUNTOS%20IMPORTANTES/TODOS%20MIS%20LIBROS%20VIRTUALES/El%20Notariado%20En%20Tiempos%20De%20Internet.pdf>

58. Villalobos, M. (2010). Aplicaciones legales derivadas de la incorporación del software libre en la función pública de los registros y notarías. *Revista de Estudios Interdisciplinarios en Ciencias Sociales*, 13 (2).
<https://www.redalyc.org/pdf/993/99319225004.pdf>

59. XXVIII Congreso de la Unión Internacional del Notariado (2016). *Los notarios desempeñan una labor determinante en el control y la prevención de delitos como el blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo*.
<https://www.notariado.org/portal/prevenci%C3%B3n-del-blanqueo-de-capitales>

60. Zárate, A. (2016). *Avances de los medios tecnológicos en la función notarial*. [Tesis de pregrado, Universidad Hispanoamericana]. Archivo digital.
<http://13.65.82.242:8080/xmlui/handle/cenit/1515>

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS EN CONTRATOS DE COMPROVENTA DE BIENES INMUEBLES NOTARIALES PARA PRESERVAR LA SEGURIDAD JURÍDICA NACIONAL.

VARIABLES	PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVOS
INDEPENDIENTE: Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compraventa en bienes inmuebles notariales.	¿De qué manera el Sistema de Interconexión en las notarías garantizará la seguridad jurídica nacional respecto de aquellas personas que celebren una compraventa y no realizaron la inscripción registral en SUNARP?	Si se implementa el sistema de interconexión en las notarías a nivel nacional, entonces se podrá garantizar la seguridad jurídica y protección sobre la propiedad en bienes inmuebles.	GENERAL: Determinar cómo la implementación del Sistema de Interconexión de Escrituras Públicas en Contratos de Compraventa en bienes inmuebles notariales, garantizará la seguridad jurídica a nivel nacional. ESPECÍFICOS: a) Conocer los efectos de la Seguridad Jurídica respecto a la propiedad de bienes inmuebles. b) Analizar el Principio de la Publicidad Registral en el ámbito de las transferencias de la propiedad en las Notarías. c) Proponer la implementación del Sistema de Interconexión en las Notarías a nivel nacional mediante un Proyecto de Ley.
DEPENDIENTE: Seguridad Jurídica en el ámbito notarial.			

Texto de la Resolución

070009570219PE



Expediente: 07-000957-0219-PE
Contra: Jaime Hidalgo Siles y otro
Delito: Estafa Mayor y otro
Ofendido: [Nombre 001] y otro

Res: 2015-783

Exp: 07-000957-0219-PE

Tribunal de Apelación de Sentencia Penal de Cartago, Sección Primera. A las quince horas cuarenta y cinco minutos del treinta de noviembre de dos mil quince.

Recurso de apelación interpuesto en la presente causa seguida contra **Jaime Hidalgo Siles**, mayor, separado, nacido el quince de abril de mil novecientos cincuenta y ocho, con cédula de identidad número tres - doscientos treinta - novecientos setenta y siete, y [Nombre 002], [...], por el delito de **Estafa Mayor y otro**, en perjuicio de [Nombre 001] y otro. Intervienen en la decisión del recurso los jueces Jaime Robleto Gutiérrez, Douglas Iván Rivera Rodríguez e Ivette Carranza Cambronero. Se apersonaron en apelación los licenciados María José Zamora Castillo y Esteban Víquez Vargas, representantes del Ministerio Público, Eduardo Román Gómez, en su condición de Apoderado Especial Judicial del tercer adquirente de buena fe Custodio Francisco Arias Méndez, J. Federcio Campos Calderón en calidad de defensor particular del imputado Hidalgo Siles, y Rodrigo Mora Salazar, en representación del querellante y actor civil [Nombre 003].

Resultando:

1. Que mediante sentencia 187-2015 de las nueve horas del nueve de marzo de dos mil quince, el Tribunal de Juicio de la Zona Sur, sede Pérez Zeledón, resolvió: "**POR TANTO: De conformidad con lo expuesto, normas citadas, artículos 39 y 41 de la Constitución Política; 1, 11, 21, 30, 45, 50, 71, 73, 74, 75, 103, 216 inciso 2) y 367 del Código Penal; 122 a 125 de las Reglas Vigentes sobre Responsabilidad Civil del Código Penal de 1941; artículos 1, 6, 8, 9, 111, 119, 142, 238, 239, 240, 265 a 270, 303, 341 a 365, 366, 367, 368 y 492 del Código Procesal Penal; y numerales 16 y 42 del decreto de honorarios de abogado número 32493-JP**, este Tribunal por unanimidad absuelve de toda pena y responsabilidad al acusado [Nombre 002] y declara al acusado **JAIME HIDALGO SILES, AUTOR RESPONSABLE de un delito de Estafa Mayor que concurre idealmente con dos delitos de Falsedad Ideológica por los cuales se le impone la pena total de CUATRO AÑOS de prisión que deberá descontar en el establecimiento carcelario respectivo previo abono de la preventiva sufrida. Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de la pena impuesta se ordena la PRISIÓN PREVENTIVA del acusado Hidalgo Siles por el plazo de NUEVE MESES que vence el día nueve de diciembre del año dos mil quince. Se declara la falsedad instrumental de las escrituras números 35 del tomo cuarto del protocolo del licenciado Edgar Manuel Jiménez Coto, 199 del tomo dos del protocolo del licenciado Jorge Infante Rojas, 1 del tomo uno del protocolo del notario Aaron Arias Artavia, 194 del tomo ciento cinco del protocolo del notario Juan Luis Artavia Mata, 160 de fecha veinte de enero de dos mil cinco del notario Juan Luis Artavia Mata, así como la escritura número 10 del tomo setenta y cuatro del notario Rolando Laclé Castro, y se ordena la supresión de dichas escrituras del Registro de la Propiedad Inmueble, así como la supresión de todos los actos registrales que de ellas dependan, de modo que la finca del partido de San José matrícula de folio real [Valor 001] sea inscrita de nuevo a nombre del ofendido [Nombre 001], quedando así el ofendido restituido en la propiedad**

en error al Notario Público Aaron Arias Artavia el 5 de julio de 2005, en la escritura número uno, de su protocolo número uno, haciendo comparecer a un tercero desconocido que se hizo pasar por [Nombre 003], el cual firmó logrando cancelar la hipoteca que existía en favor del acreedor [Nombre 003]. Aplicando un correcto examen de tipicidad objetiva, la conducta del encausado Jaime Hidalgo Siles consistió en tornar imposible o incierto, o al menos litigioso, el cumplimiento de una obligación vinculada a la propiedad dada en garantía hipotecaria, menoscabando el derecho que el acreedor hipotecario [Nombre 003] tenía sobre el bien hipotecado, sea la finca matrícula folio real número [Valor 001] ubicada en Barrio Morazán de Pérez Zeledón, mediante un acto jurídico relativo al citado bien que extinguía fraudulentamente la obligación. En efecto, no se describe en los hechos probados el beneficio patrimonial, pero si se menciona el ardor utilizado por el sujeto activo para engañar al Notario Público de marras, lo que sucede es que no va dirigido a lograr una disposición patrimonial de quien es engañado, ni siquiera se trata de una estafa triangular, sino que se trata de un estelionato en la modalidad del desbaratamiento de derechos en perjuicio del acreedor hipotecario, sea [Nombre 003], quien se queda sin la garantía hipotecaria para ejecutar judicialmente por las maniobras fraudulentas del encartado Jaime Hidalgo Siles, quien lo priva de la posibilidad de ejercer su derecho. En consecuencia, no lleva razón la Defensa en cuanto al argumento de la atipicidad de la conducta descrita en el punto 5 de los hechos probados y se recalifica la misma al delito de estelionato. Se ordena el reenvío del fallo al Tribunal de origen únicamente para la nueva fijación de la pena por el delito de estelionato. Por resultar innecesario y por las razones indicadas en este Considerando, se omite pronunciamiento con relación al único motivo de apelación del Ministerio Público en torno a la pena impuesta.

II.- Falta de correlación entre hechos acusados y hechos probados. El apelante contrasta los puntos 3 y 4 de la acusación Fiscal, 5 y 6 de la Querella, con el hecho 5 de los hechos probados de la sentencia. De lo anterior, quien impugna afirma que se hacen dos descripciones fácticas distintas en la acusación y en la querella, las que, adicionalmente, al ser confrontadas con los hechos probados, tienen alteraciones sustanciales que hizo que el Tribunal condenara por estafa a su representado Jaime Hidalgo Siles. En la pieza fiscal, se indica que fue Hidalgo Siles quien directamente, mediante engaño procedió a insertar los datos falsos de la escritura y luego, de manera contradictoria se dice que hizo comparecer al ofendido, insertando este dato en la escritura en mención. Mientras que en los hechos probados del fallo, que él hizo comparecer a una persona desconocida que estuvo ahí físicamente ante el Notario, por lo que no fue Jaime Hidalgo Siles. En la acusación del Ministerio Público, se habla de engaño, mientras que en los hechos acreditados del fallo, se menciona error. Siendo que para efectos del delito de estafa no es lo mismo, o es error o es estafa, no ambos a la vez. En la pieza fiscal, se indica que Jaime Hidalgo Siles por sí o por interpósita persona realizó una firma consignando que la misma era del agraviado [Nombre 003], es decir, se afirma que fue su representado quien hizo la firma en la escritura con puño y letra según interpreta el recurrente. Mientras que en los hechos probados se indica que se hizo incurrir en error al Notario haciendo comparecer a un tercero desconocido que se hizo pasar por [Nombre 003], el cual firmó, por lo que no lo hizo el sindicado. Por otra parte, con relación a la querella privada no se alude a ninguna acción dolosa; sino a una solicitud hecha al Notario descartándose una inserción directa por parte del imputado. En cambio, en los hechos probados de la sentencia se menciona que se hizo incurrir en error al Notario haciendo comparecer a un tercero desconocido que se hace pasar por [Nombre 003], el cual firma. Siendo contradictorio lo puesto en ambas. En criterio del reclamante, el Tribunal tuvo la osadía de elaborar hechos a su antojo para condenar por el delito de estafa a su representado. Solicita se anule la sentencia y el juicio que lo antecedió, ordenándose el reenvío de la causa penal para una nueva sustanciación conforme a derecho. **Sin lugar el reclamo:** El supuesto en el que descansa este motivo de apelación, es que el Tribunal calificó la conducta acusada por la querella particular, así como, por el Ministerio Público como estafa. Tal y como se resolvió en el Considerando anterior, esta Cámara ha recalificado la misma conforme corresponde en derecho, sea al ilícito de estelionato. Lo anterior implica que la argumentación de la parte recurrente no aplica necesariamente para el tipo penal aplicable al caso concreto (estelionato), dado que en todo caso los detalles a los que alude el impugnante no tienen el impacto impugnativo que se les ha pretendido asignar por parte de la Defensa con relación al núcleo esencial de los hechos descritos en ambas acusaciones, comparándolas con lo que se tuvo por acreditado. Es así como resulta evidente que quien impugna realiza una exégesis propia de lo consignado por el Ministerio Público en los puntos 3 y 4 de la pieza acusatoria que transcribe en el recurso de apelación, ya que no existe ninguna contradicción, ni falta de sincronía en la misma, si bien la redacción no es la mejor que se podría esperar, no por ello se ocasiona el vicio formal denunciado, puesto que de la lectura de ese escrito se colige que lo que hizo dolosamente el encausado Jaime Hidalgo Siles fue engañar al Notario en la primera escritura de su primer protocolo, realizando una firma falsa, en donde se acusó que usando a una interpósita persona (que fue la hipótesis que se corroboró y por lo tanto no hay falta de correlación con los hechos probados) o por sí, se hizo comparecer supuestamente al ofendido [Nombre 003]. Por su parte, la querella particular acusó una aparente colusión con el novel Notario (lo que no se demostró) Aaron Arias Artavia, especificando que se trataba de su primera actuación como Notario e indicando lo que éste hizo constar. Nada de ello contraviene lo que la sentencia tuvo por demostrado, salvo como se dijo, que no se acreditó la co-responsabilidad penal del Notario Arias Artavia, siendo que efectivamente hizo constar lo que se acusó por parte del querellante, ello a su vez fue complementado con la acusación fiscal, de ahí que no existe desfase ninguno entre lo acusado y lo tenido por acreditado en el fallo. Se reitera que el engañar al Notario inexperto es parte del dolo desplegado por el encartado Jaime Hidalgo Siles para hacer desaparecer la garantía hipotecaria que pesaba sobre el inmueble y ello evidencia el dolo del sujeto activo, pero las consideraciones enunciadas en el recurso no son atinentes para efectos del delito de estelionato, en cuyo tipo objetivo no se requieren los elementos hacia los cuales dirige los alegatos la defensa técnica del sindicado, teniendo claro en todo caso, que contrario a lo señalado por el recurrente el tipo subjetivo doloso si fue debidamente acusado como se indicó. A mayor abundamiento acerca del despliegue del encausado para conseguir el desbaratamiento de derechos del ofendido, se pueden remitir las partes al Considerando anterior de esta resolución, siendo indiferente para el estelionato que el agente utilice a un tercero (como se demostró) para hacerse pasar por el acreedor hipotecario, o bien si el propio imputado hubiera rubricado falsamente la escritura en contubernio con el Notario (lo que no se demostró, pero se manejó como posibilidad acusatoria en la querella privada). Lo más importante para rechazar este reclamo, es que no existe una variación sustancial entre lo que se acusó, lo que el encartado enfrentó en el contradictorio y lo que se tuvo por demostrado en la sentencia de mérito, de tal manera que el imputado en ningún momento fue sorprendido con hechos esencialmente diferentes por los que fue imputado desde el inicio de la causa. En consecuencia, se declara sin lugar el reparo.

III.- Violación de las reglas de la sana crítica racional. El reclamante transcribe parcialmente el fallo impugnado y a partir de ello considera que el mismo denota errores de derivación en que incurrió el Tribunal para llegar al convencimiento de que su representado Jaime Hidalgo Siles cometió el delito de estafa. Se afirma que quien engañó al Notario fue la persona desconocida y no Hidalgo Siles, ya que fue él quien ejecutó los actos directamente ante el Notario. El Tribunal hace ver como si el sujeto desconocido fuese un robot que actuaba a control remoto [sic]. Se alega que el Notario interactuó con ese sujeto de identidad desconocida que se hizo pasar por [Nombre 003] y que no era Jaime Hidalgo Siles, por lo que no se le puede atribuir esas acciones para condenarlo. Si bien podría existir la posibilidad de haber actuado en coautoría, bajo distribución de funciones, con roles bien definidos, eso no fue acusado. Ya el Notario llevaba hecha la escritura y el testimonio, lo que hizo fue corroborar los datos y que la persona desconocida firmara, lo que no es atribuible dolosamente a Jaime Hidalgo Siles. Solicita se anule la sentencia y el juicio que lo antecedió, ordenándose el reenvío de la causa penal para una nueva sustanciación conforme a derecho. **El alegato no es procedente.** Independientemente de la recalificación del hecho acusado de estafa a estelionato, no lleva razón la parte recurrente, por cuanto en la acusación fiscal (hechos 3 y 4) se describe que Jaime Hidalgo Siles hizo insertar una firma falsa mediante interpósita persona logrando con ello la cancelación de la hipoteca inscrita en favor de [Nombre 003] y liberando así el inmueble de marras, extinguiendo así su responsabilidad como deudor y evidentemente con ello tornar imposible o incierto, o al menos litigioso, el cumplimiento de una obligación vinculada a la propiedad dada en garantía hipotecaria, menoscabando el derecho que el acreedor hipotecario [Nombre 003] tenía sobre el bien hipotecado, sea la finca matrícula folio real número [Valor 001] ubicada en Barrio Morazán de Pérez Zeledón, mediante un acto jurídico relativo al citado bien que extinguió fraudulentamente la obligación. Es obvio que el encausado Hidalgo Siles sabía que la persona que llevó a firmar no era el acreedor y ello formaba parte de su plan de autor, por lo que no tiene ninguna importancia para el tipo penal de estelionato que no haya sido él quien firmara la escritura. La participación del acusado se desprende lógicamente de la acusación fiscal, por lo que no es dable aceptar la tesis de la Defensa de que Jaime Hidalgo Siles no tiene responsabilidad penal en los hechos. Al contrario, es autor responsable del delito de estelionato, sin perjuicio de que no sea el único que haya participado en el mismo, dado que se desconoce la identidad y paradero del sujeto que se hizo pasar por el acreedor y aquí ofendido [Nombre 003]. En consecuencia, se declara sin lugar el motivo.

IV.- Acerca de la prisión preventiva del encartado Jaime Hidalgo Siles. Siendo que la responsabilidad penal de Jaime Hidalgo Siles en los hechos tenidos por demostrados permanece incólume y se ha ordenado el reenvío únicamente para efectos de fijar el *quantum punitivo* conforme a los razonamientos vertidos en el Considerando II de esta resolución, de conformidad con el numeral 258, párrafo cuarto del Código Procesal Penal, se prorroga la prisión preventiva de Jaime Hidalgo Siles por un término de tres meses, contados a partir del 9 de diciembre de 2015 y hasta el 9 de marzo de 2016, plazo necesario para seguir vinculando al sentenciado a las resultas del proceso y evitar que se sustraiga eventualmente del mismo.

V.- El licenciado Eduardo Román Gómez, en su condición de apoderado especial judicial de Custodio Francisco Arias Méndez, tercer adquirente de buena fe, con fundamento en los artículos 41 de la Constitución Política; 328 del Código Civil; 294, 397 del Código Procesal Civil; 1, 2, 3, 6, 9, 12, 118, 124, 142, 143, 266, 264, 363, 367, 458, 459, 460, 463, 465, 492, del Código Procesal Penal, interpone recurso de apelación contra la sentencia N° 187-2015 dictada por el Tribunal del Primer Circuito Judicial de la Zona Sur, sede Pérez Zeledón, a las 9:00 horas del 9 de marzo de 2015, fallo mediante el cual se absolvió de toda pena y responsabilidad por unanimidad a [Nombre 002] de los delitos acusados y se declaró a Jaime Hidalgo Siles, autor responsable de un delito de estafa mayor que concurre idealmente con dos delitos de falsedad ideológica por los cuales se le impuso una pena total de cuatro años de prisión y declaró la falsedad instrumental de las escrituras N° 35 del tomo cuarto del protocolo del licenciado Edgar Manuel Jiménez Coto; N° 199 del tomo dos del protocolo del licenciado Jorge Infante Rojas; N° 1 del tomo uno del Notario Aarón Arias Artavia; N° 194 del tomo ciento cinco del protocolo del Notario Juan Luis Artavia Mata; N° 160 de fecha 20 de enero de 2005 del Notario Juan Luis Artavia Mata, así como la escritura N° 10 de tomo setenta y cuatro del Notario Rolando Laclé Castro. Se ordenó la supresión de los asientos y movimientos registrales que se hayan originado al amparo de cada una de dichas escrituras, y se ordenó al Registro Público inscribir nuevamente a nombre del ofendido [Nombre 001] la finca del Partido de San José, matrícula de folio real número [Valor 001]. Como séptimo motivo, se solicita la ineficacia del fallo en cuanto ordena la falsedad de las escrituras de marras, por cuanto la N° 10 del tomo 74 del protocolo del Notario Licenciado Rolando Laclé Castro, contiene una hipoteca de primer grado por un monto de cuarenta y siete millones quinientos mil colones, la cual está inscrita y vigente en favor de Scotiabank de Costa Rica S. A. Siendo que dicha entidad bancaria nunca ha sido notificada de este proceso y es parte interesada, porque conforme al principio de publicidad registral, es de conocimiento público que ostenta la calidad de acreedor de la única hipoteca que pesa sobre la finca objeto en este proceso por lo que debió tenerse como parte interesada para que ejerciera la defensa de sus intereses. El recurrente cita varios votos de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, en donde se impone la necesidad de notificar a cualquier interesado que pueda verse afectado con la posible declaratoria de una falsedad instrumental de un documento público, lo que no se hizo en este caso con Scotiabank de Costa Rica S. A. Violentándose así el debido proceso. Solicita el reenvío parcial de la causa y pide la ineficacia de la declaratoria de la falsedad documental de las escrituras citadas. **El reclamo es atendible:** Se ha estudiado el expediente electrónico para determinar si en algún momento el banco Scotiabank de Costa Rica S. A. ha sido citado o convocado en alguna instancia de este proceso penal y la respuesta es negativa. Ello en virtud de que, al ordenarse en la sentencia cuestionada la cancelación de la escritura N° 10 del tomo 74 del Notario Rolando Laclé Castro mediante la cual se constituyó la hipoteca anotada bajo el tomo 574, asiento 86105, secuencia 001, cuyo acreedor es precisamente el banco Scotiabank de Costa Rica S. A. y por un monto de cuarenta y siete millones quinientos mil colones, cuyo deudor es Custodio Francisco Arias Méndez, tercer adquirente de buena fe del inmueble matrícula folio real número [Valor 001] ubicada en Barrio Morazán de Pérez Zeledón, que precisamente respondía por esa garantía. Lo anterior ocasiona que habiéndose ordenado la devolución de dicho inmueble a su propietario original, sea el señor [Nombre 001], el citado Banco que si giró el dinero indicado para la compra del inmueble, se vea imposibilitado de ejecutar el bien inmueble que tenía en garantía, sin que haya tenido la oportunidad de haber comparecido al proceso por no haber sido citado al mismo, lo que le causa un evidente quebranto a su derecho de audiencia y defensa en los términos del derecho constitucional. (En este sentido ver Voto N°4121 de las 16:51 horas del 13 de agosto de 1996 de la Sala Constitucional). En consecuencia, se decidió un tema registral derivado de la comisión de ilícitos sin la concurrencia de todos los participantes necesarios para ello, lo que causa que se soslaye un derecho

fundamental de una parte interesada en el proceso. Por ende, se anula parcialmente la sentencia, únicamente en cuanto dispone la falsedad instrumental de las escrituras supracitadas y, con la finalidad de escuchar a todas las partes interesadas en las resultas de este extremo del fallo, se ordena el reenvío de la causa para que el Tribunal de origen las cite a una audiencia en donde, conforme al numeral 493 del Código Procesal Penal, se disponga en definitiva lo que corresponda respecto a este acápite del fallo. Con base en lo resuelto, se omite pronunciamiento respecto a los demás motivos interpuestos por el Licenciado Eduardo Román Gómez.

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado J. Federico Campos Calderón, defensor particular de Jaime Hidalgo Siles. Se recalifican los hechos como estelionato y se ordena el reenvío ante el Tribunal de origen para nueva fijación de la pena respecto al encartado Jaime Hidalgo Siles. Con base en lo resuelto en el Considerando I, se omite pronunciamiento respecto al recurso de apelación interpuesto por el Ministerio Público. Manteniéndose incólume la culpabilidad de Jaime Hidalgo Siles, se prorroga la prisión preventiva dictada en su contra por tres meses, contados a partir del 9 de diciembre de 2015 y hasta el 9 de marzo de 2016. Se declara con lugar el séptimo motivo del recurso de apelación interpuesto por el licenciado Eduardo Román Gómez, en su condición de apoderado especial judicial de Custodio Francisco Arias Méndez, tercer adquirente de buena fe. Se anula parcialmente la sentencia, únicamente en cuanto dispone la falsedad instrumental de las escrituras supracitadas y, con la finalidad de escuchar a todas las partes interesadas en las resultas de este extremo del fallo, se ordena el reenvío de la causa para que el Tribunal de origen las cite a una audiencia en donde, conforme al numeral 493 del Código Procesal Penal, se disponga en definitiva lo que corresponda respecto a este acápite del fallo. Se omite pronunciamiento respecto a los demás motivos interpuestos por el Licenciado Eduardo Román Gómez. **NOTIFIQUESE.**

schaves

SENTENCIA
CASACIÓN N° 11620-2016
JUNÍN

SUMILLA: *El elemento de la buena fe constituye el aspecto subjetivo del principio de buena fe registral, el cual consiste en la ignorancia sobre la inexactitud del Registro, donde se actúa en la creencia que quien transfirió el derecho es el verdadero propietario, lo cual importa que el tercero adquirente haya actuado honestamente, caso contrario, conlleva a la pérdida de la protección legal que otorga el artículo 2014 del Código Civil.*

Lima, veintisiete de marzo
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.**-----

I. VISTA, la causa once mil seiscientos veinte – dos mil dieciséis; en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley con los señores Jueces Supremos Walde Jáuregui – Presidente, Rueda Fernández, Wong Abad, Sánchez Melgarejo y Bustamante Zegarra; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1.1. OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Marco Antonio Quispe Poma**, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos siete, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta y siete, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y ocho, emitida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que revocó la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta y dos, de fecha catorce de mayo de dos mil quince, obrante a fojas trescientos treinta y cinco, en el extremo que declaró infundada la demanda respecto de la pretensión de nulidad del contrato de compraventa contenida en la escritura pública de fecha siete de febrero de dos mil nueve del predio rústico ubicado en el paraje Milo Alma Chaupi, anexo de Miraflores,

**SENTENCIA
CASACIÓN N°11620-2016
JUNÍN**

sentenciador cuando realiza la comparación entre las normas jurídicas y los hechos, por su parte establecidos de modo aislado⁷.

SEXTO.- La factibilidad del control de las decisiones judiciales que se otorga a este Tribunal de Casación, importa que cualquier imputación que se formule al fallo objeto del recurso extraordinario, dirigida específicamente a impugnar el juzgamiento concreto hecho por el sentenciador sobre la interpretación de la norma jurídica, debe partir de una evaluación conjunta e integral de la sentencia de vista a la luz de las mismas normas jurídicas cuyas infracciones se invocan y de los hechos probados, para así determinar si se ha incurrido o no en la causal denunciada. Por ello en esa dirección se continuará el presente control judicial.

6.1. En atención a lo argumentado por la Sala Superior y lo denunciado por el casante, se colige que la cuestión jurídica en debate conlleva a determinar si al recurrente Marco Antonio Quispe Poma le aplica la presunción de tercero de buena fe registral que recoge la norma material cuya infracción se denuncia o, si por el contrario, al tener conocimiento de la inexactitud de la inscripción de la compraventa del veinte de junio de dos mil seis celebrada por el fallecido Abundino Mueras Ramos a favor de su hijo César Augusto Mueras Isaias y su cónyuge Lucila Villazana Lázaro de Mueras, que aparece en el Asiento C00002 de la Partida N° 02015607 del Registro de Predios de Huancayo, desaparece la presunción a su favor.

6.2. El texto original del artículo 2014 del Código Civil –aplicable por temporalidad⁸ recoge el principio de fe pública registral, estableciendo que:

- *"El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se*

⁷ GUASP, Jaime. *Derecho Procesal Civil, Tomo Segundo*. Instituto de Estudios Políticos. Madrid, 1968, p. 836.

⁸ El artículo ha sido modificado por la Ley N° 30313, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 26 de marzo de 2015". Esta ley tiene como finalidad establecer diversos mecanismos para evitar que los actos de suplantación de identidad y de falsificación de documentos presentados a los registros afecten indebidamente a los propietarios. Uno de esos mecanismos consiste en imponer al tercero adquirente la carga de revisar los títulos archivados a fin de detectar la existencia de alguna "causal notoria de nulidad o ineficacia".

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N°11620-2016
JUNÍN

anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro." (Lo resaltado es nuestro)

6.3. Del texto de la norma transcrita y en línea con el principio que de ella subyace tenemos que, para que el tercero adquirente de un derecho mantenga válidamente su adquisición, es necesario que haya actuado con buena fe registral, es decir, que el derecho de propiedad le haya sido transferido por quien, según los registros sea la persona facultada para hacerlo y siempre que el tercero adquirente no conozca de la inexactitud de la información registral. Este principio de fe pública registral no tiene carácter absoluto por lo que no puede ser de aplicación automática a todas las adquisiciones realizadas a personas que en el registro aparecen con facultades para disponer de las mismas sino que por el contrario, como sustenta Puig Brutau⁹, en ciertos casos el principio en mención sufre excepciones que admite la ley por consideraciones especiales como así lo estipula nuestro ordenamiento nacional en la parte final del artículo 2014 del Código Civil.

6.4. En cuanto al requisito de buena fe¹⁰, elemento que interesa al caso en discusión, debe señalarse que constituye el aspecto subjetivo del principio de fe pública registral, toda vez que este consiste en la ignorancia de la inexactitud del Registro, en otras palabras, aquel que actúa en la creencia que quien transfirió el derecho es el verdadero dueño, lo cual implica que el tercero adquirente haya

**SENTENCIA
CASACIÓN N°11620-2016
JUNÍN**

consideraciones agregadas y no determinantes para llegar a la decisión revocatoria del fallo en el extremo apelado, todo ello dentro de los parámetros valorativos fijados en el artículo 197 del Código Procesal Civil y, que por ello, considero válidamente que la sola inscripción registral no permite verificar la buena fe del adquirente; por lo que siendo ello así, quedan desvirtuados los fundamentos que respaldan el recurso en relación al motivo de casación analizado, el mismo que por las razones esgrimidas deviene en **infundado**.

SÉPTIMO.- Cabe añadir, que del propio recurso se advierte que lo pretendido por esta vía casatoria es que se recalifiquen los hechos que sustenta la decisión superior, efectuando alegaciones en relación a los mismos y a las pruebas; observándose una intención modificatoria de la conclusión arribada por la Sala de mérito, asumida en base a las pruebas ofrecidas, admitidas y actuadas, sin considerar que la situación fáctica establecida en sede de instancia no puede variarse, al implicar la revaloración del caudal probatorio, lo que es un aspecto generalmente impropio al debate en sede extraordinaria, atendiendo a las finalidades del recurso de casación previstas en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364, delimitadas a la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República

III. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, de conformidad con lo regulado por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Marco Antonio Quispe Poma**, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos siete; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista dictada mediante resolución número cuarenta y siete, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y ocho expedida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín; en los seguidos por Luisa Modesta Valerio Vega contra César Augusto Mueras Isaías y otros, sobre nulidad de acto jurídico y

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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

SUMILLA: *El derecho inscrito por los demandantes mantiene su eficacia al no haber sido objeto de cuestionamiento respecto de su validez o anulación de dicha inscripción a nivel judicial; de otro lado, tenemos que la mala fe alegada por los demandados en relación a la compra realizada por los demandantes no ha sido acreditada.*

Lima, diecisiete de diciembre
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatrocientos setenta y tres – dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia.

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por Raída Carbajal Reginaldo a fojas trescientos setenta, contra la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que **revocó** el extremo de la sentencia apelada de fojas doscientos veintiséis, de fecha trece de febrero de dos mil trece, que declara **infundada** en todos sus extremos la demanda interpuesta sobre Mejor Derecho de Propiedad en contra de Raída Carbajal Reginaldo; y **reformándola** declararon fundada la misma; declararon **improcedente** la pretensión de Reivindicación postulada por los demandantes.

2. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Sala Suprema por resolución de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, obrante a fojas cincuenta del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por las causales de: **a) La infracción normativa de los artículos 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, los demandantes en su fundamento de hecho de su demanda señalan en forma clara y expresa que desde antes de la

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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

entidades públicas –sean o no de carácter jurisdiccional– es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional". ----

CUARTO..- Que, en línea de principio tratándose de un proceso de Mejor Derecho de Propiedad se debe precisar que el Código Civil en su artículo 923¹, establece una definición legal de lo que es la propiedad, en tal sentido, el conjunto de atribuciones o haz de facultades citadas, delimitan el contenido del derecho de propiedad como un derecho absoluto (con las limitaciones de ley). Por ello que se afirma que el derecho de propiedad resulta ser el máximo poder jurídico sobre una cosa, poder en virtud del cual esta queda sometida directa y totalmente al propietario, derecho que además resulta ser excluyente, por tanto no admite la existencia de dos o más propietarios sobre el mismo bien. -----

QUINTO..- Que, la presente acción de Mejor Derecho de Propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, luego de confrontados títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad, esto es, la declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla del artículo 2016 del Código Civil², concordante con el artículo 2022 del mismo cuerpo legal. -----

SEXTO..- Que, desarrollando la causal procesal denunciada consistente en la infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, es menester señalar que los argumentos que la sustentan tienen contenido material,

¹ Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

² Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

basados en la mala fe de los demandantes al adquirir el bien objeto de *litis* el cual ya estaba ocupado por la recurrente, siendo ello así dichos argumentos ameritan ser analizados conjuntamente con la causal material que procederemos a analizar. -----

SÉTIMO.- Que, por tanto, es necesario señalar que cuando el dominio de uno o más bienes es reclamado por dos o más titulares, estamos frente a un conflicto que se circumscribe a saber quién de ellos tiene el mejor derecho de propiedad. Al respecto, nuestra Corte Suprema de Justicia ha sostenido que se da la pretensión de mejor derecho de propiedad cuando un mismo bien es reclamado por dos o más titulares, pero para que ello se dé en propiedad, el origen de cada uno de los títulos en discusión debe estar cabalmente establecido, por un trácto sucesivo adecuado, pues de no existir el trácto sucesivo no se acredita el mejor derecho de propiedad y por tanto no puede haber concurso alguno, que es la base fáctica para hablar de un Mejor Derecho de Propiedad³. -----

OCTAVO.- Que, el artículo 2022 del Código Civil⁴, establece la preeminencia del derecho de propiedad inscrito en Registros Públicos sobre aquel que no se encuentra inscrito y respecto del cual se opone, siendo que dicha regla tiene su razón de ser en los principios registrales de Publicidad Registral, Legitimación y Prioridad en el rango previstos en los artículos 2012, 2013 y 2016 del mismo cuerpo legal, debiendo recordarse que dichos principios tienen como uno de sus pilares la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos. -----

NOVENO.- Que, en dicho contexto tenemos que el artículo 1135 del Código Civil⁵, establece que tratándose de concurrencia de acreedores, se prefiere al

³ Casación N° 3588-2000 procedente de Puno, publicado en las Separatas de Sentencias en Casación. Diario Oficial El Peruano del día 31 de agosto de 2001.

⁴ Artículo 2022º.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

⁵ Artículo 1135º.- Concurrencia de acreedores de bien inmueble.

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

**CASACIÓN 473-2017
LIMA NORTE
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**

que inscribe su derecho con buena fe, cuya información registral confiere derechos *erga omnes*. -----

DÉCIMO.- Que, el título de propiedad que ostentan los demandantes está constituido por la Escritura Pública de compraventa de fecha veintiocho de setiembre de dos mil diez, inscrito en la Partida Registral número 12474095 de fojas seis a nueve; de otro lado tenemos que el título de propiedad que ostenta la demandada Raída Carbajal Reginaldo consiste en un contrato privado de compraventa de derechos y acciones de fecha doce de junio de dos mil nueve, de fojas ochenta y uno a ochenta y tres, título no inscrito. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, siendo ello así, el derecho inscrito por los demandantes mantiene su eficacia, al no haber sido objeto de cuestionamiento respecto de su validez o anulación de dicha inscripción a nivel judicial; de otro lado tenemos que la mala fe alegada por los demandados en relación a la compra realizada por los demandantes no ha sido acreditada, por lo que el recurso de casación así propuesto deviene en infundado. -----

6. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Raída Carbajal Reginaldo a fojas trescientos setenta; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas trescientos sesenta y uno, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN

SUMILLA: *Prevalece el derecho de propiedad de aquel que de buena fe adquiere un bien inmueble e inscribe su título en primer lugar.*

Lima, diecinueve de marzo
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil trescientos sesenta y tres – dos mil dieciséis, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.....

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Pedro Coanqui Pacori a fojas cuatrocientos cincuenta y uno, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos treinta y seis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Provincia de San Román – Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno, que confirmó la sentencia apelada de fojas trescientos dieciocho, de fecha nueve de diciembre de dos mil catorce, que declaró infundada la demanda; en los seguidos por Pedro Coanqui Pacori contra Eddy Leoradia Ticona Méndez y otro, sobre Reivindicación.....

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas noventa y seis del presente cuaderno, de fecha veintinueve de marzo de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho procesal y material. El recurrente ha denunciado: **1) La infracción normativa de derecho procesal del artículo 370 del Código Procesal Civil**, sostiene que la Sala Superior no se ha pronunciado sobre todos los agravios denunciados en su recurso de apelación de sentencia; toda vez que, para determinar el mejor derecho de propiedad, se ha omitido analizar el trácto sucesivo del título de adquisición de la parte demandada y la mala fe de esta; y por el contrario se ha pronunciado sobre un asunto que no apeló, pues analizó el derecho de propiedad inscrito de la parte demandada

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN

fueron analizados en base a las alegaciones y medios de prueba aportados al proceso, concluyendo que la parte demandada tiene mejor derecho de propiedad sobre el predio *sub litis* que el accionante, habida cuenta que inscribió su derecho en los Registros Públicos; de ahí que, a través de la infracción denunciada, el recurrente pretende realmente una nueva apreciación de los hechos con la subsecuente revaloración de la prueba actuada y los elementos de juicio del proceso, a efectos de demostrar que es el verdadero propietario del predio *sub materia*, todo lo cual implicaría la revisión de los medios de prueba, propósito que contraviene los fines del recurso de casación.-----

SEXTO.- De otro lado, consta del Acta de la Audiencia de Conciliación de fecha cinco de noviembre de dos mil doce, de fojas ciento veintinueve, que el *A quo* fijó entre otros puntos controvertidos el siguiente: “*(...) Determinar si es procedente disponer la reivindicación del bien inmueble materia de litis a favor de la parte demandante, luego de analizados los títulos de los mismos, y si es necesario declarar un mejor derecho de propiedad, ya sea a favor de la parte demandante o los demandados (...)*” [el subrayado es nuestro]; en ese sentido, las instancias de mérito han actuado correctamente al haber determinado quién de las partes tiene mejor derecho de propiedad sobre el predio de *litis*, ya que ese asunto fue fijado, anticipadamente, como punto controvertido; de manera que no existe incongruencia entre las decisiones expedidas por los órganos judiciales y los términos del debate procesal; es más, el ahora recurrente y su abogado asistieron a la audiencia donde se fijaron los puntos controvertidos; sin embargo, no apelaron tal decisión; por lo tanto, el recurrente pretende impugnar una decisión que tiene la calidad de firme. En consecuencia, la infracción denunciada debe desestimarse.-----

SÉTIMO.- En relación a **la infracción normativa material de los artículos 1135 y 2013 último párrafo del Código Civil**, debemos señalar que el primer dispositivo legal regula el supuesto de concurrencia de acreedores

SALA CIVIL TRANSITORIA

**CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN**

sobre un mismo bien inmueble, y establece las reglas para determinar la preferencia de los derechos invocados por las partes; así, la norma citada establece que se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito en primer lugar, y solo en defecto de la inscripción, se preferirá al acreedor cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose en este último caso el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.-----

OCTAVO.- En el caso que nos ocupa, las instancias de mérito determinaron que ambas partes ostentan títulos de propiedad sobre el predio sub materia; por eso, era necesario establecer quién de los propietarios de dicho bien tiene un derecho preferente y oponible a los demás, en aras de dar solución al conflicto de intereses planteado.-----

NOVENO.- En ese sentido, las instancias de mérito analizaron los títulos de propiedad de las partes y concluyeron que la parte demandada tiene mejor derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*; pues, mediante escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de febrero de dos mil once adquirió el bien de quien figura en los Registros Públicos como su titular; e inscribió su derecho, conforme se advierte de la Partida número 11076512 del Registro de Predios de Juliaca, de fojas ochenta y uno a ochenta y cuatro; en tanto, el demandante no inscribió su título de adquisición, que está contenido en un instrumento público -escritura pública de fecha tres de agosto de mil novecientos sesenta y cinco- y es de fecha cierta más antigua; así mismo, la información registral demuestra que los primigenios propietarios del predio *sub litis* fueron los que transfirieron dicho predio a favor de la parte demandada, información que se presume cierta, en tanto no se declare judicialmente su invalidez, conforme al texto original del artículo 2013 del Código Civil, vigente a la fecha en que la parte demandada adquirió el inmueble sub materia; además, se ha verificado que la parte accionada se encuentra en posesión del bien; en consecuencia, la parte demandada adquirió el bien sub materia de buena fe, pues celebró el acto de transferencia en base a la información existente en los Registros

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

**CASACIÓN 1363-2016
PUNO
REIVINDICACIÓN**

Públicos, cuya veracidad no ha sido desvirtuada en este proceso. En consecuencia, la infracción normativa denunciada debe desestimarse.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Pedro Coanqui Pacori a fojas cuatrocientos cincuenta y uno; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos treinta y seis, de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil de la Provincia de San Román – Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Pedro Coanqui Pacori contra Eddy Leoradia Ticona Méndez y otro, sobre Reivindicación; *y los devolvieron*. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA