



**UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**Tesis**

**La ausencia de interconexión notarial y su efecto sobre el índice de  
ventas simultáneas de una misma propiedad**

**Autor**

**Bach. Nicolás Hernández Luis Alberto**

**Asesor**

**Dr. Hernández Canelo Rafael**

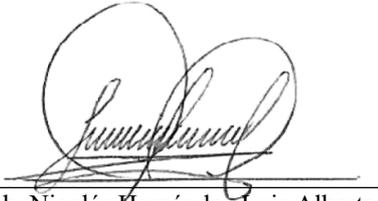
**Para optar el título profesional de Abogado**

**Fecha de sustentación**

**20 de noviembre del 2024**

**Lambayeque, 2024**

Tesis titulada “La ausencia de interconexión notarial y su efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad”, presentada para optar el título profesional de Abogado, por:



Bach. Nicolás Hernández Luis Alberto  
Autor

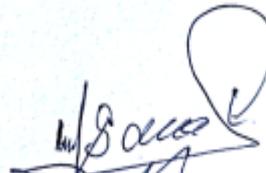


Dr. Hernández Canelo Rafael  
Asesor

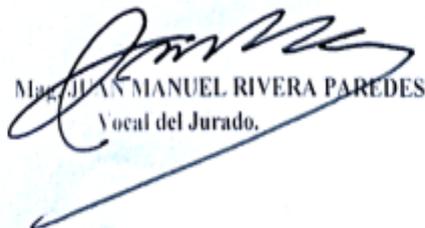
Aprobada por:



Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VASQUEZ  
Presidente del Jurado



Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTEZ  
Secretario del Jurado



Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES  
Vocal del Jurado.

## **Dedicatoria**

A mis queridísimos padres Tomás y  
María. A Mily, Brisa y Leo.

## **Agradecimiento**

A Dios por haberme permitido alcanzar diversos objetivos, uno de aquellos culminar con éxito el presente trabajo de investigación y por regalarme en cada día nuevo una oportunidad que va más allá del simple hecho de existir, y me ha posibilitado vivir ser feliz.



**UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA**  
UNIDAD DE INVESTIGACION



**ACTA DE SUSTENTACIÓN**

**A C T A DE SUSTENTACIÓN PRESENCIAL N° 106-2024-UI-FDCP**

Sustentación para optar el Título de ABOGADO de: **Luis Alberto Nicolas Hernandez**.  
Siendo la 12:00 m. del día miércoles 20 de noviembre del 2024 se reunieron en la Sala de simulación de audiencias de la Universidad Nacional "Pedro Ruiz Gallo", los miembros del jurado evaluador de la tesis titulada: "**LA AUSENCIA DE INTERCONEXIÓN NOTARIAL Y SU EFECTO SOBRE EL ÍNDICE DE VENTAS SIMULTÁNEAS DE UNA MISMA PROPIEDAD**". designados por Resolución N° 577-2023-FDCP-VIRTUAL de fecha 15 de noviembre del 2023, con la finalidad Evaluar y Calificar la sustentación de la tesis antes mencionada, por parte de los Señores Catedráticos:

**PRESIDENTE** : Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VASQUEZ.  
**SECRETARIO** : Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTEZ.  
**VOCAL** : Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES

La tesis fue asesorada por Dr. RAFAEL HERNÁNDEZ CANELO, nombrado por Resolución N° 577-2023-FDCP-VIRTUAL de fecha 15 de noviembre del 2023.

El acto de sustentación fue autorizado por Resolución N° 706-2024-FDCP-VIRTUAL de fecha 11 de noviembre del 2024.

La tesis fue presentada y sustentada por el bachiller **Luis Alberto Nicolas Hernandez** y tuvo una duración de 30 minutos. Después de la sustentación y absueltas las preguntas y observaciones de los miembros del jurado; se procedió a la calificación respectiva, obteniendo el siguiente resultado: APROBADO con la nota de 16 ( Dieciseis ) en la escala vigesimal, mención de Buena.

Por lo que queda APTO para obtener el Título Profesional de ABOGADO, de acuerdo con la Ley Universitaria 30220 y la normatividad vigente de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, y la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Siendo las 1:20 p.m., del mismo día, se da por concluido el acto académico tomando la juramentación respectiva y suscribiendo el Acta los miembros del jurado.

Lambayeque, miércoles 20 de noviembre del 2024

Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VASQUEZ  
Presidente del Jurado

Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTEZ  
Secretario del Jurado

Mag. JUAN MANUEL RIVERA PAREDES  
Vocal del Jurado.

## CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, Dr. RAFAEL HERNÁNDEZ CANELO, Asesor de tesis del bachiller en DERECHO Luis Alberto Nicolas Hernandez, Titulada LA AUSENCIA DE INTERCONEXIÓN NOTARIAL Y SU EFECTO SOBRE EL ÍNDICE DE VENTAS SIMULTÁNEAS DE UNA MISMA PROPIEDAD, luego de la revisión exhaustiva del documento constato que la misma tiene un índice de similitud de 13 % verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, 23 de setiembre del 2024



---

Dr. RAFAEL HERNÁNDEZ CANELO

DNI:

ASESOR

# La ausencia de interconexión notarial y su efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad

## INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>13%</b>	<b>13%</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>revistas.unife.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>3%</b>
<b>2</b>	<b>repositorio.unprg.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>3</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>revistas.ulima.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>repositorio.uss.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>repositorio.undac.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo</b> Trabajo del estudiante	<b>&lt;1%</b>
<b>8</b>	<b>dialnet.unirioja.es</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>



Dr. RAFAEL HERNÁNDEZ CANELO  
Asesor

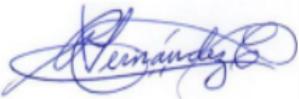
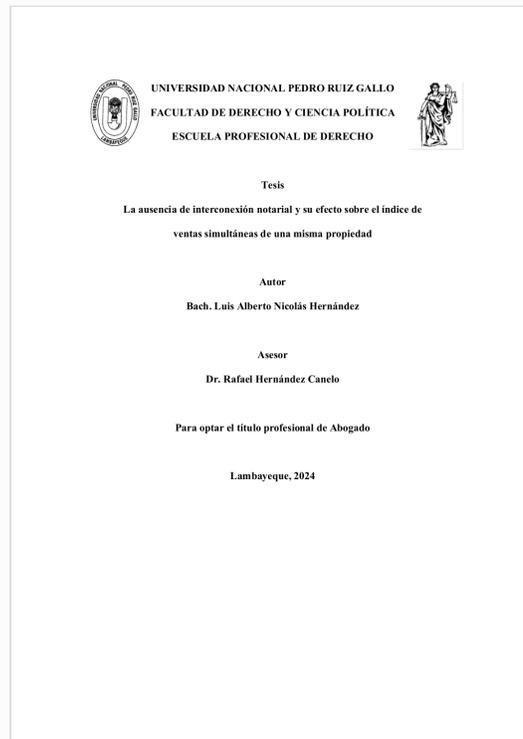


## Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Luis Alberto Nicolás Hernández  
Título del ejercicio: Quick Submit  
Título de la entrega: La ausencia de interconexión notarial y su efecto sobre el ín...  
Nombre del archivo: RME\_FINAL-\_LUIS\_ALBERTO\_NICOLAS\_HERNANDEZ\_TESIS\_FI...  
Tamaño del archivo: 104.9K  
Total páginas: 95  
Total de palabras: 17,460  
Total de caracteres: 97,269  
Fecha de entrega: 23-sept.-2024 03:07p. m. (UTC-0500)  
Identificador de la entre... 2463323013



Dr. RAFAEL HERNÁNDEZ CANELO  
Asesor

## Índice general

Dedicatoria .....	3
Agradecimiento .....	4
Índice general .....	5
Índice de tablas.....	9
Resumen .....	10
Abstract .....	11
Introducción .....	12
Capítulo I: Diseño teórico .....	19
1.1. Antecedentes .....	19
1.2. Marco teórico .....	22
1.2.1. La propiedad inmueble y su transferencia.....	22
1.2.1.1. El bien inmueble.....	22
1.2.1.2. El derecho de propiedad sobre bienes inmuebles....	23
1.2.1.3. El sistema de transferencia de bienes inmuebles.....	24
1.2.1.4. La protección de la propiedad en el sistema de transferencia .....	25
1.2.2. El sistema notarial .....	27
1.2.2.1. El sistema notarial, naturaleza jurídica.....	27
1.2.2.2. Condiciones del sistema notarial.....	31

1.2.2.3. Función notarial.....	31
1.2.3. Las ventas simultáneas de un mismo inmueble.....	33
1.2.3.1. Ventas simultáneas de una misma propiedad.....	33
1.3. Marco conceptual .....	38
1.3.1. Interconexión.....	38
1.3.2. Notario.....	38
1.3.3. Sistema notarial .....	39
1.3.4. Interconexión notarial .....	39
1.3.5. Venta inmueble .....	40
1.3.6. Venta simultánea .....	40
1.3.7. Propiedad.....	41
1.3.8. Seguridad jurídica .....	42
Capítulo II: Diseño metodológico .....	43
2.1. Planteamiento del problema. ....	43
2.2. Formulación del problema. ....	44
2.3. Justificación e importancia del estudio. ....	45
2.3.1. Justificación del estudio. ....	45
2.3.2. Importancia del estudio. ....	46
2.4. Objetivos. ....	46
2.4.1. Objetivo General. ....	46
2.4.2. Objetivos Específicos. ....	47

2.5. Diseño de contrastación de la hipótesis.....	47
2.6. Población y muestra .....	48
2.7. Técnicas e instrumentos .....	49
2.7.1. Técnicas de investigación aplicadas.....	50
2.7.1.1. Técnica de análisis de documentos .....	50
2.7.1.2. Técnica de análisis de resoluciones judiciales .....	50
2.7.2. Instrumentos de investigación aplicados.....	51
2.7.2.1. Ficha bibliográfica.....	51
2.7.2.2. Guía de análisis de casos judiciales.....	51
2.8. Hipótesis.....	52
2.9. Variables.....	52
2.9.1. Variable independiente.....	52
2.9.2. Variable dependiente.....	52
2.10. Métodos.....	52
2.10.1. Método exegético jurídico.- .....	53
2.10.2. Método sistemático jurídico .....	53
2.10.3. Método hipotético deductivo.....	53
2.10.4. Método inductivo .....	53
Capítulo III: Resultados .....	55
3.1. Resultados del análisis de casos judiciales.....	56
3.2. Interpretación de los resultados.....	67

Capítulo IV: Discusión de los resultados .....	69
4.1. Discusión de los trabajos previos .....	69
4.2. Discusión de los objetivos específicos .....	76
4.2.1. Discusión del objetivo específico: “Estudiar teóricamente los fundamentos del sistema notarial para ubicar la posibilidad de un sistema interconectado .....	76
4.2.2. Discusión sobre el objetivo específico: “Reconocer doctrinariamente los factores que producen las ventas simultáneas de una misma propiedad”.....	80
4.2.3. Discusión sobre el objetivo específico: “Analizar la realidad jurisdiccional y registral para identificar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad desarrolladas en la ciudad de Chiclayo durante los años 2021-2023” .....	83
Conclusiones .....	88
Conclusión general .....	88
Conclusiones específicas.....	88
Recomendaciones.....	90
Bibliografía.....	93

## Índice de tablas

Tabla 1: Análisis de casos judiciales, expediente N° 00061-2021-0-1706-JR-CI-01 .....	56
Tabla 2: Análisis de casos judiciales, expediente N° 00193-2021-0-1706-JR-CI-02 .....	57
Tabla 3: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01007-2020-0-1706-JR-CI-04 .....	58
Tabla 4: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01441-2021-0-1706-JR-CI-01 .....	59
Tabla 5: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01539-2020-0-1706-JR-CI-02 .....	60
Tabla 6: Análisis de casos judiciales, expediente N° 02099-2021-0-1706-JR-CI-01 .....	61
Tabla 7: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01238-2021-0-1706-JR-CI-02 .....	63
Tabla 8: Análisis de casos judiciales, expediente N° 00057-2021-0-1706-JR-CI-05 .....	64
Tabla 9: Análisis de casos judiciales, expediente N° 00745-2021-0-1706-JR-CI-05 .....	65
Tabla 10: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01416-2021-0-1706-JR-CI-05 .....	66

## Resumen

Esta investigación ha tenido como meta principal determinar si la ausencia de interconexión notarial produce algún efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad, para cuya tarea se ha construido la investigación en base a las técnicas de análisis documental y análisis de casos judiciales, teniendo como resultado que es posible un sistema interconectado, basado en la protocolización de los actos, la legalidad de estos y la fe pública, que fortalecen la credibilidad en el sistema notarial; ello con la finalidad de eliminar las deficiencias en los sistemas de registro y verificación; como la ausencia de un sistema notarial interconectado en tiempo real que permita limitar la posibilidad de ventas múltiples del mismo bien inmueble; lo cual ha sido verificado en la realidad jurisdiccional y registral de Chiclayo entre los años 2021 y 2023, verificándose ventas simultáneas de una misma propiedad debido al déficit de información legalmente relevante sobre los bienes inmuebles que se transfieren, limitando la debida diligencia de las partes intervinientes disminuyendo además la capacidad de los notarios, dependientes de notaria, registradores y los compradores para evitar fraudes inmobiliarios, deteriorando la seguridad jurídica y la confianza en la validez de las transacciones sobre bienes inmuebles; por ello resulta necesaria la implementación de un sistema notarial interconectado en tiempo real de los actos jurídicos protocolizados sobre transferencias de propiedades inmuebles.

**Palabras clave: Interconexión notarial, Ventas simultáneas, Propiedad.**

## **Abstract**

The main goal of this research has been to determine if the absence of notarial interconnection produces any effect on the rate of simultaneous sales of the same property, for which task the research has been constructed based on the techniques of documentary analysis and analysis of judicial cases. As a result, an interconnected system is possible, based on the protocolization of acts, their legality and public faith, which strengthen credibility in the notarial system; this with the purpose of eliminating deficiencies in the registration and verification systems; such as the absence of an interconnected notarial system in real time that allows limiting the possibility of multiple sales of the same real estate; which has been verified in the jurisdictional and registry reality of Chiclayo between the years 2021 and 2023, verifying simultaneous sales of the same property due to the lack of legally relevant information on the real estate that is transferred, limiting the due diligence of the intervening parties. also decreasing the capacity of notaries, notary clerks, registrars and buyers to avoid real estate fraud, deteriorating legal security and confidence in the validity of real estate transactions; For this reason, it is necessary to implement an interconnected notarial system in real time of the legal acts protocolized on transfers of real estate properties.

**Keywords: Notarial interconnection, Simultaneous sales, Property.**

## **Introducción**

La realidad peruana sobre el tema de la transferencia de bienes siempre ha sido un problema difícil de resolver, esto pese a que la observación de la realidad jurídica muestra una adecuada regulación, el tema más bien estaría referido a la situación que se presente ante la oposición de los derechos basados en la exigencia de la inscripción de bienes inmuebles, puesto que no solo se presenta la situación de clandestinidad de la transferencia, sino que la ausencia de un esquema sistematizado no permite consolidar un resultado correcto en el manejo de la protección de la propiedad como derecho (Paredes, La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad, 2020).

Además de lo señalado se advierten circunstancias que deben ser atendidas con el fin de salvaguardar los intereses particulares y sobre todo la capacidad de seguridad jurídica que ostenta el sistema, más aún teniendo en cuenta que la función notarial se convierte en la base del sistema de transferencias de bienes inmuebles en tanto que se formaliza el carácter volitivo de este tipo de actos, siendo así el notario representa la condición auténtica del acto o negocio jurídico, brindando con ello suficiente seguridad jurídica (De Vettori, 2021).

Bajo este lineamiento se presenta como objeto de estudio determinar si la ausencia de interconexión notarial produce algún efecto sobre el índice

de ventas simultáneas de una misma propiedad; para tal fin se pretende hacer un análisis sistemático de la normativa que ocupa al sistema notarial, así como la regulación del control que se ejerce sobre la transferencia de bienes inmuebles.

Con tal metodología se espera evidenciar que el índice de fraude que se estaría produciendo obedece a la ausencia de comunicación entre las notarías nacionales y lo cual se puede solucionar con la asistencia de las tecnologías de la información y comunicación para así trasladar toda la data en simultáneo garantizando seguridad jurídica. Sin duda alguna deberán participar algunos principios como elementos de control para la creación de dicho sistema de interconexión a fin de evitar la arbitrariedad en el manejo de la información.

Una de las principales razones que terminan justificación esta investigación es la de corte social ello debido a que existe en el ámbito social un requerimiento colectivo de seguridad jurídica, lo cual se logra únicamente mediante la congruencia entre lo que exige la regla y los efectos que esta produce; es en virtud de ello que la organización estatal no solo se ocupará de establecer normas adecuadas para el control efectivo de la realidad, sino que también se preocupará de la creación de mecanismos especiales que conlleven a la manifestación de certeza en el desarrollo de las actividades comerciales, como es el caso de la transferencia de bienes inmuebles, siendo este último aspecto del desarrollo social lo que no se presenta completo, advirtiéndose la

existencia de problemas relacionados con la venta múltiple de un mismo bien, lo cual debe ser atendido jurídicamente.

Así también se puede señalar una justificación netamente jurídica esto derivado de la observación del requerimiento social de seguridad jurídica como se explicó anteriormente, tan es así que dicha situación se debería a la ausencia de un mecanismo informático que apoye la gestión notarial para el desarrollo de las transferencias de bienes inmuebles. Tal justificación parte de la idea de una estructura jurídica congruente con el respeto de la propiedad, derecho que precisa de una adecuada protección, garantía que se supone el Estado debe propiciar.

Como parte de la importancia de esta investigación es posible señalar que se espera alcanzar con la revisión del tema planteado, un esquema jurídicamente válido que no atente contra los derechos de las partes que realizan las transferencias de bienes inmuebles, sino más bien que proyecten un más alto nivel de confianza en el sistema, ello en tanto que la seguridad jurídica que podrá brindar en la realidad del tráfico de bienes será óptima.

Esta situación sugerida no solo beneficia de manera directa a los que desarrollan este tipo de actividad comercial, sino que también propicia un beneficio para toda la colectividad, puesto que el refuerzo del sistema notarial permitirá un nivel más alto de garantías al momento de adquirir un bien inmueble.

De conformidad con todo lo indicado respecto a la situación de la transferencia de bienes inmuebles se verifica la existencia de una situación que representa un problema por lo cual se ha construido la formulación del mismo según la siguiente interrogante ¿Qué efectos produce la ausencia de interconexión notarial sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad?

En virtud de esta indicación la búsqueda de esta primera meta se ha diseñado tomando como punto de partida a la verificación de la situación teórica en torno al problema planteado, lo cual ha servido como base para asumir la postura del investigador. Todo ello se conjeturó en la meta principal que es el objetivo general: Determinar si la ausencia de interconexión notarial produce algún efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad. Acción que tomó una ruta disgregada a través de los objetivos específicos: Estudiar teóricamente los fundamentos del sistema notarial para ubicar la posibilidad de un sistema interconectado; Reconocer doctrinariamente los factores que producen las ventas simultáneas de una misma propiedad; Analizar la realidad jurisdiccional y registral para identificar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad desarrolladas en la ciudad de Chiclayo durante los años 2021-2023.

Como resultado del desarrollo de todas estas indicaciones se ha generado un conocimiento previo sobre lo que corresponde a la determinación de los antecedentes, resultado que los aspectos en común entre los estudios y propuestas antecedentes de esta tesis incluyen una preocupación compartida

por mejorar la seguridad jurídica, la integridad de los documentos notariales y la necesidad de un sistema interconectado que no solo posibilite una verificación más amplia, sino que también se enfoque en evaluar y mejorar los mecanismos actuales para prevenir el fraude y garantizar la certeza jurídica. Además, hay también alineación de los autores en que existe la necesidad de aprovechar las tecnologías emergentes, para fortalecer el sistema notarial y el sistema registral.

En base a la importancia de un sistema interconectado, uno de los autores trae a colación la existencia de ciertos mecanismos electrónicos implementados por SUNARP que él menciona han coadyuvado a mejorar la seguridad jurídica, hay que tomar en cuenta que aquellos mecanismos propios de Registros Públicos, tienen la limitación de brindar información y/o la opción de realizar trámites únicamente sobre **bienes registrados**. Tomando en cuenta ello y dado que dichos mecanismos limitados han sido eficientes en la salvaguarda de bienes inmuebles registrados, aquello refuerza aún más la necesidad de la implementación de un **sistema notarial interconectado** como se plantea en esta tesis, un sistema interconectado que no solo salde ciertas carencias notariales, sino más bien un sistema de interconexión notarial que provea al notario y al dependiente de notaria, sino también a los usuarios del servicio notarial, la posibilidad de verificar información ya sea concerniente a los bienes inmuebles materia de transferencia y/o a verificar información de los usuarios que intervienen en las transferencias de bienes inmuebles que se soliciten realizar ante las oficinas notariales de todo el

territorio Peruano, un sistema interconectado a nivel nacional que permita la verificación de la validez de los documentos, coadyuve a reducir el fraude inmobiliario, mejorar la seguridad jurídica, y evite que se generen vastos perjuicios a los ciudadanos producto de la realización de trámites notariales sin haber tenido acceso a la información completa del bien inmueble materia de transferencia. Toda esta acepción de las investigaciones previas se basa en un fundamento más teórico que de observación de la realidad, es importante por ello considerar el sentido de esta nueva investigación dado que se plantea evaluar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad y su vínculo con la ausencia de un sistema notarial interconectado.

Además de los resultados sobre los antecedentes, la evaluación de la realidad en general ha permitido determinar que la ausencia de interconexión notarial produce un efecto negativo sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad según lo verificado en la realidad jurisdiccional y registral de Chiclayo entre los años 2021 y 2023, limitando la debida diligencia de las partes intervinientes y la capacidad de los notarios, dependientes de notaria, registradores y los compradores para evitar fraudes inmobiliarios, deteriorando la seguridad jurídica y la confianza en la validez de las transacciones sobre bienes inmuebles.

Por tal razón es que se ha generado como propuesta el desarrollo y la implementación de una plataforma virtual y electrónica unificada que integre dicha información de todas las oficinas notariales, un sistema de

interconexión notarial que permita acceder a información legalmente relevante sobre bienes inmuebles carentes de partida electrónica propia, tanto a notarios, registradores como a usuarios de los servicios notariales. Plataforma que deberá incluir el tracto sucesivo documentario sobre dichos bienes inmuebles que no cuentan con partida propia, deberá estar dotada de información actualizada, segura e inalterable y deberá contar con mecanismos que ayuden a identificar o alertar sobre ventas múltiples de un mismo bien inmueble a distintos adquirentes.

El autor.

## Capítulo I: Diseño teórico

### 1.1. Antecedentes

En primer orden, citaremos a Francisco (2018), quien en su estudio de tesis que lleva por título “Creación de un sistema de interconexión entre las oficinas notariales para una mayor seguridad jurídica”, propone como objetivo principal examinar de qué manera la utilización de la tecnología puede instaurar un entorno legal más seguro para los individuos, con el fin de prevenir estafas y fraudes. En tal sentido, luego de desarrollar su investigación arriba a la conclusión que, “resulta necesaria la introducción de un sistema que conecte entre sí las oficinas notariales para prevenir estafas, fraudes y supervisar las propiedades de las personas en busca de actividades ilícitas, como el lavado de activos” (pág. 61).

De lo anteriormente expuesto se entiende que, con la implementación de este sistema de seguridad se beneficiaría a numerosas personas y, en paralelo facilitaría a las notarías la detección de irregularidades, como documentos duplicados y ventas múltiples de una misma propiedad.

Similar postura la que planea, Vargas (2019), quien aborda la misma problemática en su trabajo de tesis titulado “Propuesta para establecer medidas adecuadas y evitar el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado”, donde su principal objetivo fue llegar a definir las acciones apropiadas que pueden ser aplicadas con el propósito de prevenir el fraude en el ámbito de bienes raíces en la localidad ante mencionada. Así pues, dentro de sus conclusiones, infiere que, “la región de Madre de Dios ha implementado con éxito herramientas tecnológicas proporcionadas por la

SUNARP, como la inmovilización de partidas, bloqueo registral, sistemas biométricos y especialmente la alerta registral”. (pág. 81)

El citado autor, en sus consideraciones finales manifiesta que estas medidas garantizan la seguridad legal en los registros de transacciones inmobiliarias y reducen la vulnerabilidad al fraude; aunque no tienen fuerza legal, estas medidas son esenciales para mantener una comunicación efectiva entre el registro y los propietarios, contribuyendo a prevenir y proteger los bienes inmuebles contra posibles actividades fraudulentas.

Por su parte, Chumioque (2020), en su investigación titulada “Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles notariales para preservarla seguridad jurídica nacional”, donde su principal objetivo fue determinar de qué forma la implementación del Sistema de conexión de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles notariales fortalecerá la seguridad jurídica en nuestro país. Tras la investigación, se estableció que el papel del notario desempeña un rol fundamental en las transacciones relacionadas con bienes inmuebles; como resultado, se llegó a la conclusión de que “(...) la presencia de una herramienta tecnológica garantizará la seguridad legal, contribuyendo de manera efectiva a la prevención de posibles delitos de fraude inmobiliario” (pág. 96). Además, después de haber analizado la naturaleza jurídica del principio de publicidad registral, se determinó que, “si el protocolo de escritura pública de propiedades inmuebles es accesible para todos los notarios a nivel nacional, esto fortalecerá la seguridad jurídica en dichos procedimientos”. (Ibidem, pág. 96)

De otro lado, Freyre & Marcelo (2020), abordando la problemática de “La eficacia del parte notarial electrónico en la aplicación del derecho notarial peruano-Piura 20202, haciendo un análisis de derecho comparado, entre sus conclusiones destaca aquella donde sitúa a las legislaciones de España, Francia y Portugal como modelos en la integración exitosa de tecnologías de la información y la comunicación en el ámbito notarial. Toda vez que, “la implementación de documentos electrónicos en sus sistemas ha demostrado ser efectiva al mantener la seguridad en los actos notariales y la garantía proporcionada por los notarios”. (pág. 45)

La seguridad jurídica se ve fortalecida cuando se trata de documentos notariales almacenados electrónicamente; esto se debe a que conservan su característica fundamental de una transcripción integral, respaldada por sistemas de encriptación y firmas digitales, lo que impide cualquier posibilidad de alteración o falsificación de dichos documentos.

Finalmente, resulta necesario citar a Rivera (2021), quien en su estudio de tesis “Sistema integrado de información notarial y la repercusión en las transacciones comerciales”, se planteó como objetivo principal establecer y promover una estrategia de trabajo sistematizada en términos de información para usuarios e interesados. Esta investigación es muy relevante, pues, logra determinar que, “(...) en situaciones donde surgen dudas o desconfianza en relación a actos legales, el Sistema Integrado de Información Notarial desempeñará un papel crucial al proporcionar transparencia tanto en los actos protocolares como extra protocolares” (pág. 64). Esto se traduce en la posibilidad para la población y terceros de acceder a documentación y

detalles informativos, lo que fortalece la confianza en el proceso y los registros notariales.

Según los hallazgos descritos por el autor, la población demanda un sistema integral que centralice y comparta la información registrada en las notarías con todos los interesados, esta consolidación de datos en la esfera comercial y legal contribuye a la seguridad jurídica, permitiendo que quienes realizan solicitudes confíen en la integridad de sus derechos.

## **1.2. Marco teórico**

### **1.2.1. La propiedad inmueble y su transferencia**

#### ***1.2.1.1. El bien inmueble***

De acuerdo con lo señalado por (Mejorada, 2004) se entiende que “(...) la propiedad entendida como el máximo de los poderes que tiene una persona sobre las cosas, sino también a los derechos desmembrados como el uso, usufructo, superficie, servidumbre, etc., que al igual que la propiedad encierran una titularidad patrimonial sobre bienes ciertos”.

Es importante señalar que los bienes tienen una cierta clasificación, lo cual se entiende “(...) pueden ser agrupados desde las más múltiples perspectivas a partir de una constatación fachea de la realidad. Sin embargo, debe apreciarse que no todas estas clasificaciones responden a los objetivos que un sistema de clasificación de los bienes debe cumplir en un sistema jurídico actual”. (Ravina, 1998)

### ***1.2.1.2. El derecho de propiedad sobre bienes inmuebles***

Se debe considerar de manera antelada que la “(...) propiedad como derecho relativo, de manera genérica, en postulados como el del profesor Jorge Avendaño, al sostener que la propiedad tiene limitaciones, impuestas por diversas razones. Las limitaciones a la propiedad son hoy tan importantes, como crecientes en extensión y número, y ello en relación directa de la estimación del interés público y del concepto social del dominio” (Avendaño, 1994)

Así también se puede señalar que concretamente existe la percepción de que “la propiedad del suelo dejó de ser el derecho de usar y abusar de los bienes, según la concepción romana, para convertirse en lo sucesivo en un derecho limitado en su contenido por la ley, por los planes urbanos y por las normas urbanísticas” (Castro, 2007)

“Todo tráfico comercial de bienes supone un inicio y un final; sin embargo, entre estos dos puntos hay todo un recorrido que hacer y, es justamente en este ínterin donde aparece el estancamiento patrimonial, como una barrera a sortear, producto de la propiedad sobre los bienes inmuebles. Así entonces, se debe detectar los límites y extensiones de esos bienes inmuebles, por tanto, habrá que conocer qué conjunto normativo resuelve este problema básico. Este conjunto de normas son los derechos reales, como

manifestación plural de la propiedad, que se erige como eje de atribución, distribución y goce de bienes económicos”. (Paredes, 2015)

### ***1.2.1.3. El sistema de transferencia de bienes inmuebles***

Es importante hablar del origen de los sistemas transferencia de la propiedad, como tal existe la referencia de que “(...) en Roma, primitivamente existían tres modos de transmisión de la propiedad: (i) la *mancipatio* y (ii) la *in jure cessio* para la *res Mancipi* y la (iii) *traditio* para la *res nec Mancipi*”. (Arias- Schreiber, 1998, pág. 307)

Además de ello se debe indicar que en la época Romana este tipo de acuerdos no conducían a la transferencia del carácter de la propiedad mas bien se esperaba una condición materializada de la acción de transferir así se tiene que “(...) era necesario un acto material como en la *mancipatio*, en la *cessio in jure*, en la *traditio* usucapión, la transmisión de la propiedad inmueble se ejercía primero con el título y luego con el modo”. (Borda, 1996, pág. 359)

Respecto a la situación del sistema de transferencia de bienes en el Perú se puede indicar que el numeral 949 del ordenamiento civil peruano hace notar un problema referido a la ausencia de publicidad en los actos que se realizan al adquirir bienes inmuebles respecto de la participación de un tercero. Esto además implica que este sistema de transferencia de inmuebles está respaldando el carácter relativo de la propiedad, en tanto que no es posible que se excluyan a la totalidad de los terceros, pues las transmisiones

de la propiedad tendrán que ser asumidos bajo la condición de seguridad jurídica que corresponde a sus usos con lo cual se dinamiza la libre circulación de estos bienes.

#### ***1.2.1.4. La protección de la propiedad en el sistema de transferencia***

Según los eminentes juristas Marcel Planiol y Georges Ripert, quizá si lo más importante no es determinar si la propiedad ha sido justa en principio, sino el de comprobar si esta institución debe ser mantenida. Es una conclusión general de esta postura, que la propiedad individual, “justifica ampliamente su existencia por los servicios que ella ofrece a la humanidad” (Planiol - Ripert); se justificaría también, debido a las importantes ventajas que la propiedad ha conferido y confiere a la sociedad, dado que constituye un aliciente a la producción en sus diversos modos, y por ende, al avance de las artes, las ciencias, la industria y en lo que concierne al desarrollo y progreso de los medios de hacer la vida más cómoda y feliz (Salvat). Esta concepción busca evitar el análisis de un problema fundamental, que es determinar si la propiedad ha tenido a través de la historia, la connotación que hoy tiene, esto es, la justificación plena antes referida.

El artículo 949° del Código Civil que se refiere a la transferencia de la propiedad sobre bien inmueble establece: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Dicha norma no establece ningún requisito adicional a la constitución de la obligación, para que se perfeccione la transferencia del dominio del bien, produciéndose el efecto traslativo en

forma automática o ipso iure. En dicho orden de ideas, el Código Sustantivo ha optado nítidamente por el sistema consensualista de transferencia de dominio en el ámbito de los bienes inmuebles. El sistema consensualista de transferencia del dominio sobre bienes inmuebles, tiene la influencia del Código Civil francés de 1804, situación que conllevó a una innovación sustancial respecto al Derecho romano, lo que determinó la victoria del concepto de la voluntariedad sobre el formalismo jurídico; por tanto, defendió básicamente al adquirente, convertido en forma automática en propietario del bien, en tanto el transferente solo puede hacer uso de la acción personal – como la cobranza de su crédito que se traduce en el precio del bien- o de ser el caso puede impugnar el contrato.(Diez Picazo, 1987, p.318) El Code, estableció que el consentimiento entre las partes bastaba como requisito para que opere la transferencia del dominio del bien inmueble a favor del adquirente; no siendo necesaria la tradición o entrega del bien, tampoco que se realice el pago del precio acordado, ni la verificación de alguna otra formalidad. Desde cualquiera que sea el enfoque de la doctrina, lo concreto reside en que el sistema francés original previsto en el Code, instituyó el sistema consensual de transferencia de dominio del bien, sea porque el consentimiento per se basta para generar dicho efecto, o sea mediante una ficción legal que consiste en asumir que al consentimiento se adhiere de pleno derecho una tradición ficta.

## **1.2.2. El sistema notarial**

### ***1.2.2.1. El sistema notarial, naturaleza jurídica***

Existen diferentes teorías sobre la naturaleza jurídica de la función notarial, estas teorías varían desde considerar al notario como un profesional independiente hasta teorías eclécticas que argumentan que el notario desempeña una función pública, pero es ejercida por un profesional independiente. En el caso del Perú, la legislación aborda este asunto específicamente, así pues, según el artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049, conocido como el Decreto Legislativo del Notariado, el notario no es considerado un funcionario público en términos legales.

Esta posición es respaldada por la opinión del jurista Pérez (1995), quien argumenta que, “el notario no se integra en la estructura de la administración pública, pues, no recibe un salario, no tiene un contrato laboral, ni está sujeto a una relación jerárquica” (pág. 168). Además, debe tenerse en consideración que, el Estado no asume responsabilidad por sus acciones, pese a que su nombramiento se basa en méritos y un examen de oposición, y su cargo generalmente es vitalicio.

La explicación propuesta por el citado autor establece de manera clara que, en el contexto peruano, el notario no se considera un funcionario público; esto coincide con el enfoque del profesor Couture, quien, al comentar la Ley del Notariado de Uruguay, que califica al notario como funcionario público,

argumenta que, “esta designación legal no cambia la naturaleza real del notario, que no cumple con el conjunto de derechos y deberes típicos de un funcionario público”. (Ibidem)

A diferencia de algunos funcionarios públicos, los notarios no reciben un salario del Estado, sino que cobran honorarios por los servicios que prestan a sus clientes; de ese modo, su compensación proviene de las personas que requieren sus servicios notariales. Si bien su función principal es el de autenticación, los notarios también proporcionan asesoramiento jurídico limitado a las partes involucradas en transacciones, ayudándoles a entender las implicaciones legales de los documentos que están firmando.

Rapalini (2012), plantea una similar postura, en cuanto refiere a la naturaleza jurídica, pues, “el notario de tipo latino es una figura que posee conocimientos jurídicos y debe contar con un título habilitante, generalmente en Derecho (abogado), ya que, entre los requisitos de idoneidad, se incluyen la capacitación y la formación jurídica” (pág. 105). De tal modo que, el Estado le otorga la función de otorgar la Fe Pública, lo que significa que tiene la autoridad para certificar actos de connotación legal.

La formación y regulación de los notarios varían según el país, pero en general, los notarios deben cumplir con requisitos específicos que incluyen educación legal, capacitación en notaría y la aprobación de un examen. Si bien no son considerados funcionarios públicos, están sujetos a regulaciones

y supervisión gubernamental o de colegios notariales, y deben mantener registros detallados de las transacciones que autentican.

En países como Argentina, tal como señala Rapalini (2012), “el Estado mantiene cierto control sobre la función notarial a través del Colegio de Escribanos y del Juzgado Notarial, lo que garantiza que los notarios cumplan con los estándares legales y éticos establecidos” (Ibidem). Por consiguiente, los notarios de ese país tienen una responsabilidad personal y deben mantener una imparcialidad en su labor.

Un punto importante en cuanto al sistema notarial es que, los notarios operan dentro de un territorio geográfico específico y tienen regulaciones estrictas sobre incompatibilidades, lo que significa que no pueden desempeñar ciertas funciones o mantener ciertas relaciones comerciales que puedan entrar en conflicto con su deber de imparcialidad.

Por su parte, autores como Sanahuja (1945), acerca de la naturaleza jurídica del sistema notarial, infiere que, “en el desarrollo histórico de las teorías sobre la naturaleza jurídica de la función notarial, parece haber una concepción predominante que sostiene que esta actividad combina tanto una profesión privada como una función pública”. (pág. 2)

Según el autor, esto no se debe a que el notario cambie entre ser funcionario público o profesional privado en diferentes momentos, sino que

ambas características están intrínsecamente vinculadas en el notariado, formando un conjunto orgánico y funcional complejo. “Es justamente esta complejidad, la que hace que sea difícil clasificarlo de manera clara como perteneciente exclusivamente al ámbito del Derecho público o del Derecho privado”. (Sanahuja, 1945, pág. 2)

Partiendo de lo citado anteriormente, la dualidad de la función notarial, que abarca tanto aspectos públicos como privados, es relativa; pues, en el ámbito público, el notario ejerce la fe pública, manteniendo y protegiendo el protocolo notarial, y, además, actuando de manera independiente e imparcial, sin estar sujeto a las partes o a instrucciones del poder público (Estado) en asuntos sustantivos. Mientras que, en el ámbito privado, el notario establece relaciones con aquellos que requieren sus servicios, basadas en la confianza y la libre elección de los clientes, y recibe una remuneración por sus servicios. Asimismo, el notario ejerce su profesión de manera libre y es responsable de sus acciones, sin estar sujeto a una jerarquía en lo que respecta al contenido de su trabajo; todo esto apoyado en una sólida formación jurídica-profesional.

En conjunto, “esta dualidad conforma un estatuto particular del notario, que en principio no necesita una clasificación adicional, ya que se caracteriza por su función que combina aspectos públicos y privados de manera única”. (Fernández & Sainz, 1989, pág. 154)

### ***1.2.2.2. Condiciones del sistema notarial***

En el marco legal del notariado ecuatoriano, los principios notariales se encuentran diseminados en los tres principales cuerpos legales: La constitución; la Ley de notariado; y en algunos casos estos se encuentran implícitos y en otros ausentes, de allí que esta investigación contribuye a sistematizar la presencia de los principios en la legislación y además estudiar su trascendencia en la justicia preventiva y el aporte en la seguridad jurídica, situación que no ha sido abordada en estudios en derecho notarial.

En la actualidad, no solo el Notario va adquiriendo un rol protagónico muy importante en nuestra sociedad, sino además la gran responsabilidad que este tiene frente a los actos celebrados en su presencia, adquiriendo mayor responsabilidad y cuidado. Una mala formalización en el acuerdo de la voluntad de las partes, podría acarrear sanciones tanto administrativas, ante el Consejo disciplinario del Notariado, Civiles y/o Penales; de donde la sanción más grave podría significar inclusive la destitución del cargo, que le fuere conferido por el Ministerio de Justicia.

### ***1.2.2.3. Función notarial***

El notario es por definición, de acuerdo con la Ley del Notariado, el profesional del derecho que en forma privada está autorizado como tercero imparcial para “dar fe”, es decir, valor de verdad a los actos y contratos que ante él se celebren. El notario de tipo latino, tanto a nivel internacional como nacional, a través de la fe pública y del riguroso respeto de las formas vela por la seguridad jurídica. El primer párrafo del artículo 2 del Decreto

Legislativo del Notariado manifiesta que “el notario es aquel profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran” (Decreto Legislativo N.º 1049, 2008). Al respecto, Valderrama (2020) señala que la función que este artículo le otorga al notario debe ser concatenada con lo expuesto en el artículo 24 del mismo texto normativo, puesto que, según este último, “los instrumentos públicos notariales con arreglo a lo dispuesto en la ley producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie”. El notario formaliza la voluntad, redactando y confiriendo autenticidad a los instrumentos que él elabora. Conserva los originales y expide traslados; su función comprende también la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos. Cabe resaltar que, en esencia, el notario es un “asesor” para poder configurar la voluntad de quienes solicitan su ministerio y, para ello, se vale de los principios que lo rigen e inspiran y que son el eje de su actuación diaria. Concordamos por eso con lo precisado por Castro (2019) cuando destaca que la función notarial: Tiene como fines específicos la seguridad al asignar la certeza al documento notarial; la permanencia al utilizar los procedimientos adecuados para que el documento sea indeleble y el valor como el grado de eficacia para producir efectos jurídicos. (Sección de Análisis, párr. 3)

### **1.2.3. Las ventas simultáneas de un mismo inmueble**

#### ***1.2.3.1. Ventas simultáneas de una misma propiedad***

El rol del notario a lo largo de la historia ha sido la de personificar a un agente encargado de garantizar la legalidad y la integridad de los documentos y actos en los que participa. Metafóricamente, la jurista Vettori (2021) describe al notario como, “un limpiador de ilegalidades, cuya labor se basa en el cumplimiento de la Constitución, las leyes y sus principios notariales”. (pág. 191)

Teniendo en consideración que, el objetivo fundamental del derecho notarial es proporcionar seguridad jurídica y, en consecuencia, contribuir a la paz social; el notario, por naturaleza, debe ser un promotor de la paz social. Para lograrlo, debe respetar y aplicar sus principios éticos, como la probidad, la veracidad, la transparencia, la honestidad, la responsabilidad y la imparcialidad, además de respetar los derechos y la dignidad de las personas, así como el ordenamiento jurídico.

El propósito social del notariado radica en acercar la paz al ámbito del derecho a través de su parcialidad e independencia, utilizando la argumentación jurídica y profesional; además, se espera que el notario cumpla con sus deberes éticos relacionados con la legalidad, la información, el asesoramiento y el consejo. En conjunto, “el notario desempeña un papel

importante en la preservación de la legalidad y la promoción de la paz en la sociedad a través de su función notarial y su compromiso con la ética profesional”. (Ibidem, pág. 191)

Tales diligencias propias de un notario guardan relación directa con una problemática que ha ido en constante aumento, nos referimos a las ventas simultáneas de una misma propiedad, también conocidas como “doble venta”, que son situaciones en las que una propiedad se vende a dos compradores diferentes al mismo tiempo o en un período de tiempo muy cercano; generando así conflictos legales y disputas sobre quién tiene el derecho legal sobre la propiedad.

Las ventas simultáneas son prácticas comunes en el mercado inmobiliario, especialmente en situaciones donde hay una alta demanda de propiedades y un vendedor busca maximizar sus ganancias; en estas transacciones, el vendedor acepta múltiples ofertas para la misma propiedad y, en última instancia, vende el bien a la oferta más atractiva.

En ese sentido, la función notarial de garantizar la legalidad y la integridad de los documentos y actos legales es esencial para prevenir y resolver problemas relacionados con las ventas simultáneas; cuando un notario participa en una transacción de venta de una propiedad, debe verificar la autenticidad de los documentos, la identidad de las partes involucradas y, además, asegurarse de que la venta cumple con todas las leyes y regulaciones

aplicables; esto ayuda en gran magnitud a prevenir la duplicación de ventas y a garantizar que el comprador legítimo adquiriera la propiedad.

El notario desempeña un papel importante en la prevención de ventas simultáneas ilegales y en la promoción de la seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias, pues debido a su función, es esencial garantizar que las ventas de propiedades se realicen de manera legal y transparente, evitando disputas y problemas legales en el futuro. Específicamente, en una venta simultánea, es fundamental que todos los contratos y documentos estén correctamente redactados y firmados para evitar disputas legales posteriores, los notarios desempeñan un papel crucial en garantizar que los documentos estén en orden y que se cumplan todas las formalidades legales.

Como es sabido, el sistema notarial se integra de manera estrecha en el sistema legal en general (incluyendo el sistema registral), los documentos autenticados por notarios a menudo tienen un estatus legal especial y son aceptados como prueba concluyente de ciertos hechos o acuerdos. “Esto implica que los tribunales y las autoridades legales confían en la autenticidad de los documentos notariales y los utilizan como base para tomar decisiones legales”. (Rosso, y otros, 2018, pág. 59)

Por este y otros motivos, los notarios tienen la importante responsabilidad de autenticar documentos legales, lo que implica que los documentos son considerados auténticos y veraces, otorgándoles validez y

fuerza probatoria. En resumen, el sistema notarial se basa en sus funciones cruciales de la autenticación de documentos, la prevención del fraude y la asesoría legal limitada, y su papel esencial en el sistema legal en general.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, tal como señala la autora Francisco (2018), “la implementación y regulación adecuadas de un sistema de interconexión notarial a nivel nacional son esenciales para permitir a los notarios llevar a cabo sus funciones de manera efectiva y eficiente” (pág. 35); pues al implementar esta plataforma permitiría a los notarios compartir información y documentos de manera eficiente y segura, y en tiempo real en todo el país. Sin embargo, esto a su vez implicaría una inversión significativa de recursos, tanto financieros como tecnológicos, por parte de las autoridades y las notarías.

Las ventas simultáneas de una misma propiedad pueden tener la apariencia de ser legales y beneficiosas, pero está más que claro que sólo presentan desafíos y problemas legales a las partes intervinientes. “Un sistema de interconexión notarial a nivel nacional es crucial para abordar estos desafíos al mejorar la eficiencia, la seguridad y la transparencia en las transacciones inmobiliarias” (Chumioque, 2020, págs. 60-61); esto beneficiaría tanto a los notarios como a todas las partes involucradas en el proceso de compra y venta de bienes inmuebles a lo largo y ancho del país.

En consecuencia, la implementación de un sistema de interconexión notarial a nivel nacional es un proceso costoso pero necesario para permitir que los notarios realicen sus funciones de manera efectiva y eficiente en un entorno legal en constante evolución. Es por ello que, la inversión en tecnología, capacitación y seguridad es crucial para garantizar la integridad y la confiabilidad de las transacciones notariales, lo que beneficia a la sociedad en general al fortalecer la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad.

### **1.3. Marco conceptual**

#### **1.3.1. Interconexión**

El sentido conceptual de este término dirige la atención hacia un campo de las relaciones sociales las mismas que se producen en una comunidad en la cual se precisa de la existencia de comunicación, o lo que refiere la interacción entre los integrantes de un mismo grupo, esto debe ser adecuado a las condiciones en las que se presenta la sociedad y sus vínculos; se puede entender como un proceso social que vincula hacia la diferenciación y afinidad que provoca la creación del concepto de grupo, siendo lo más importante el resultado de esta relación, se entiende debe ser propicio el espacio para la creación de efectos positivos de tal interconexión (Turégano, 2017).

#### **1.3.2. Notario**

Jurídicamente se precisa de la existencia de los Notario para cumplir la función de otorgar seguridad que prevé la situación jurídica de la documentación que se ha de manejar a nivel de su dependencia con el fin de propiciar un resultado dotado de seguridad jurídica, esto se vincula con el carácter eficaz de la gestión que se desarrollará en el registro público. La condición antes explicada es encargada por el propio sistema estatal con el fin de que sean evaluador y avalados los contenidos de un documento de carácter público o privado. El carácter de seguridad jurídica que implica la acción de los notarios se vincula con la existencia de reglas permanentes y de carácter público que se encargan de regular ciertos actos vinculados con el

intercambio económico, lo cual prevé la consecuencia de sus efectos a vista de todos los que intervienen, es precisamente este conocimiento previo lo que resulta de importancia en la acción notarial (Gutierrez, 2022).

### **1.3.3. Sistema notarial**

Se trata de una estructura ideal jurídicamente construida en base a principios que participan con el fin de que se cumplan de manera cabal la función que debe desarrollar el notario, ello quiere referirse a la situación de prevención y con ello la creación de un ámbito de seguridad jurídica que se requiere en los países en pleno crecimiento económico. La estructura de este sistema depende de la forma en que se percibe la condición de seguridad jurídica y los principios que rigen las transacciones en el sistema jurídico en que se desarrolla, lo cual permite establecer control al Estado mediante la intervención del notario respecto a la legalidad (Lucas & Albert, 2019).

### **1.3.4. Interconexión notarial**

Se trata de un sistema en el que la actividad notarial pueda interconectarse, cuando menos en lo que corresponde a la cronología de su registro respecto a las certificaciones con las cuales se apertura el contenido de los libros notariales, que de acuerdo con la regulación del Decreto legislativo del notariado en su numeral ciento catorce indican que deben contener la data de los números, nombres, objetos y la fecha de tal certificación. Esto implica que la información ha de ser lo suficientemente relevante para el manejo notarial que ha de expedir la certificación de las actas

que contiene el libro. Esto se entiende o debe entenderse como una práctica mecanización del sistema para apoyar la prevención del fraude mediante la expedición de documentos certificados de las copias de documentos actuados que están formando parte de los libros, previniendo así la irregularidad de la información. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2016)

### **1.3.5. Venta inmueble**

Tratándose de la transferencia de un bien inmueble se precisan de ciertos requisitos, sobre todo en lo referente a la protección e la propiedad como el más perfecto de los derechos reales, que como tal adquiere esa condición de fundamental garantizado por la propia normativa constitucional, todo ello con el fin de otorgar respaldo a la estructura de la normativa civil que se ocupa del patrimonio; por lo mismo que se precisa de cubrir este derecho con las garantías suficientes que generen certeza en la transacción y promuevan la seguridad jurídica respecto a la propiedad de los bienes inmuebles, por lo mismo que esta condición de la realidad exige la ejecución de estas ventas de inmuebles basadas en lo inscrito en el título que posee en recaudo el Registro Público. (Vidal, 2000)

### **1.3.6. Venta simultánea**

Se concibe doctrinariamente bajo lo que legalmente supone una presunción de la enajenación espiritualizada de manera simultánea respecto del momento en que el contrato se perfecciona, lo que se presume como legítimo en virtud de la celebración de la entrega espiritualizada en dicho

momento para lo que se refiere a la transmisión a través del consenso como sistema conduce a la percepción de la venta doble, lo cual generalmente provoca inicialmente la idea de una transacción de la cosa con carácter ajeno. Esta indicación de un tipo de venta múltiple radica en un problema relacionado con la necesidad de establecer si la preferencia se la puede otorgar a quien compró en un segundo momento, logrando la adquisición a non domino, que podría suponer la consolidación de una postura que sería liberado de cualquier ataque. (Fernández I. , 2018)

### **1.3.7. Propiedad**

La percepción funcional de la propiedad se dirige a otorgar la facultad, así como también la obligación correspondiente; así quien tiene la propiedad de la cosa además de obtener la titularidad del poder posee una condición de pasividad respecto al cumplimiento de un deber que emana de la propiedad y esta impuesta por la función social de esta propiedad. Es así como los propietarios al ostentar deberes por ello tendrán la capacidad de hacer uso de la cosas que tiene en su poder con la intención de satisfacer una necesidad de tipo individual lo cual le resulta de carácter particular o propio, esto es hacer uso de aquella cosa con el fin de desarrollar actividades físicas, intelectuales, morales, además de constituirse en el marco de los deberes, por lo mismo empoderado para hacer uso de dicha cosa para satisfacer la necesidad común o colectiva incluso. (Cordero, 2008)

### **1.3.8. Seguridad jurídica**

El concepto de seguridad jurídica se consolida en base a la ejecución de cierto tipo de valor preestablecido de carácter individual, que se encuentran de manera implícita en el esquema del orden, o estructura jurídica sistemática, que produce certeza y lo hace previsible, lo cual promueve la garantía material que tienen los sujetos de derecho que se integran socialmente, ello a través del acto de positivización de los fenómenos jurídicos. Esto se supone es lo que involucra la participación de valores con el fin de promover la garantía mínima que está supeditada al espacio de los intereses individuales que se trasladan hacia lo colectivo. (Vargas R. A., 2023)

## Capítulo II: Diseño metodológico

### 2.1. Planteamiento del problema.

La realidad peruana sobre el tema de la transferencia de bienes siempre ha sido un problema difícil de resolver, esto pese a que la observación de la realidad jurídica muestra una adecuada regulación, el tema más bien estaría referido a la situación que se presente ante la oposición de los derechos basados en la exigencia de la inscripción de bienes inmuebles, puesto que no solo se presenta la situación de clandestinidad de la transferencia, sino que la ausencia de un esquema sistematizado no permite consolidar un resultado correcto en el manejo de la protección de la propiedad como derecho (Paredes, La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad, 2020).

Además de lo señalado se advierten circunstancias que deben ser atendidas con el fin de salvaguardar los intereses particulares y sobre todo la capacidad de seguridad jurídica que ostenta el sistema, más aún teniendo en cuenta que la función notarial se convierte en la base del sistema de transferencias de bienes inmuebles en tanto que se formaliza el carácter volitivo de este tipo de actos, siendo así el notario representa la condición auténtica del acto o negocio jurídico, brindando con ello suficiente seguridad jurídica (De Vettori, 2021).

Bajo este lineamiento se presenta como objeto de estudio determinar si la ausencia de interconexión notarial produce algún efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad; para tal fin se pretende hacer un análisis sistemático de la normativa que ocupa al sistema notarial, así como la regulación del control que se ejerce sobre la transferencia de bienes inmuebles.

Con tal metodología se espera evidenciar que el índice de fraude que se estaría produciendo obedece a la ausencia de comunicación entre las notarías nacionales y lo cual se puede solucionar con la asistencia de las tecnologías de la información y comunicación para así trasladar toda la data en simultáneo garantizando seguridad jurídica. Sin duda alguna deberán participar algunos principios como elementos de control para la creación de dicho sistema de interconexión a fin de evitar la arbitrariedad en el manejo de la información.

## **2.2. Formulación del problema.**

¿Qué efectos produce la ausencia de interconexión notarial sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad?

## **2.3. Justificación e importancia del estudio.**

### **2.3.1. Justificación del estudio.**

Una de las principales razones que terminan justificación esta investigación es la de corte social ello debido a que existe en el ámbito social un requerimiento colectivo de seguridad jurídica, lo cual se logra únicamente mediante la congruencia entre lo que exige la regla y los efectos que esta produce; es en virtud de ello que la organización estatal no solo se ocupará de establecer normas adecuadas para el control efectivo de la realidad, sino que también se preocupará de la creación de mecanismos especiales que conlleven a la manifestación de certeza en el desarrollo de las actividades comerciales, como es el caso de la transferencia de bienes inmuebles, siendo este último aspecto del desarrollo social lo que no se presenta completo, advirtiéndose la existencia de problemas relacionados con la venta múltiple de un mismo bien, lo cual debe ser atendido jurídicamente.

Así también se puede señalar una justificación netamente jurídica esto derivado de la observación del requerimiento social de seguridad jurídica como se explicó anteriormente, tan es así que dicha situación se debería a la ausencia de un mecanismo informático que apoye la gestión notarial para el desarrollo de las transferencias de bienes inmuebles. Tal justificación parte de la idea de una estructura jurídica congruente con el respeto de la propiedad, derecho que precisa de una adecuada protección, garantía que se supone el Estado debe propiciar.

### **2.3.2. Importancia del estudio.**

Como parte de la importancia de esta investigación es posible señalar que se espera alcanzar con la revisión del tema planteado, un esquema jurídicamente válido que no atente contra los derechos de las partes que realizan las transferencias de bienes inmuebles, sino más bien que proyecten un más alto nivel de confianza en el sistema, ello en tanto que la seguridad jurídica que podrá brindar en la realidad del tráfico de bienes será óptima.

Esta situación sugerida no solo beneficia de manera directa a los que desarrollan este tipo de actividad comercial, sino que también propicia un beneficio para toda la colectividad, puesto que el refuerzo del sistema notarial permitirá un nivel más alto de garantías al momento de adquirir un bien inmueble.

## **2.4. Objetivos.**

### **2.4.1. Objetivo General.**

- Determinar si la ausencia de interconexión notarial produce algún efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad.

#### **2.4.2. Objetivos Específicos.**

- Estudiar teóricamente los fundamentos del sistema notarial para ubicar la posibilidad de un sistema interconectado
- Reconocer doctrinariamente los factores que producen las ventas simultáneas de una misma propiedad.
- Analizar la realidad jurisdiccional y registral para identificar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad desarrolladas en la ciudad de Chiclayo durante los años 2021-2023.

#### **2.5. Diseño de contrastación de la hipótesis**

Esta tesis se ha iniciado sobre la base a la estructura de las investigaciones de tipo no experimental, ello atendiendo al hecho de que se plantea una problemática sin la intención de aplicar experimentos o modificar las variables que intervienen en dicha descripción o realidad problemática (Carruitero, 2014), para este caso solo se trata de realizar una observación sobre las características del fenómeno identificado, con la intención de determinar si la ausencia de interconexión notarial produce algún efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad.

En virtud de esta indicación la búsqueda de esta primera meta se ha diseñado tomando como punto de partida a la verificación de la situación teórica en torno al problema planteado, lo cual ha servido como base para asumir la postura del investigador. Todo ello se conjeturó en la meta principal que es el objetivo general: Determinar si la ausencia de interconexión notarial

produce algún efecto sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad. Acción que tomó una ruta disgregada a través de los objetivos específicos: Estudiar teóricamente los fundamentos del sistema notarial para ubicar la posibilidad de un sistema interconectado; Reconocer doctrinariamente los factores que producen las ventas simultáneas de una misma propiedad; Analizar la realidad jurisdiccional y registral para identificar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad desarrolladas en la ciudad de Chiclayo durante los años 2021-2023.

Luego de la materialización de cada una de estas tareas se complementa la información con la crítica correspondiente respecto a cada uno de los resultados, lo cual se convierte en base a la síntesis en cada una de las posturas o apreciación el autor de esta investigación para llegar con ello a las conclusiones vinculadas con los objetivos general y específicos, base importante que sirve para lograr la contrastación de la hipótesis alcanzando un resultado de corroboración de la misma, puesto que se observa un resultado de influencia negativa de la ausencia de información notarial previa a la protocolización que estaría generar alteración de la seguridad jurídica en las transacciones permitiendo con ello ventas simultáneas.

## **2.6. Población y muestra**

Teniendo en consideración que este aspecto metodológico esta diseñado con la intención de revisar la existencia del problema en un determinado espacio de la realidad, se ha construido para tal efecto el objetivo

proyectado al análisis de la realidad jurisdiccional y registral para identificar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad desarrolladas en la ciudad de Chiclayo durante los años 2021-2023, en base a lo cual se ha impulsado la construcción de la población y la muestra.

En función a la propuesta de esta investigación se proyecta como población a los procesos judiciales de venta simultánea de una misma propiedad inmueble en los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo en el Distrito Judicial de Lambayeque.

Se plantea como muestra la cantidad de 10 expedientes judiciales de venta simultánea de una misma propiedad inmueble en los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo en el Distrito Judicial de Lambayeque.

## **2.7. Técnicas e instrumentos**

Para alcanzar la meta principal de la tesis consolidó una ruta de análisis la misma que requería de la aplicación de ciertas técnicas que se enfocaran en la evaluación de la realidad tanto desde la perspectiva teórica así como de la evaluación de la situación jurídico social en torno al sistema notarial en el que se presentan las dificultades para identificar la existencia de transacciones sobre un mismo bien.

En tal sentido se planteó la aplicación de dos tipos de técnicas y sus respectivos instrumentos con el fin de consolidar el marco de acción de la

tesis, es así como se tiene a la técnica de análisis de documentos con su instrumento que es la ficha bibliográfica, así como también la técnica de análisis de resoluciones judiciales con su instrumento que es la guía de análisis de resoluciones judiciales.

## **2.7.1. Técnicas de investigación aplicadas**

### ***2.7.1.1. Técnica de análisis de documentos***

En base a todo lo que se ha indicado como observación teórica se ha requerido la participación de esta técnica con el fin de revisar la documentación necesaria para obtener las fuentes debidamente seleccionadas en función a su importancia, lo cual se ha discriminado entre los libros texto de derecho civil, las investigaciones que se han desarrollado de manera previa como son las tesis, así como de los artículos científicos que se pueden recopilar como fuente fiable a través de las revistas indexadas. Es con todo este material que se ha logrado establecer el marco teórico necesario para dar respaldo a la postura de esta investigación; dicha labor se ha servido del apoyo que le brindó el instrumento de las fichas bibliográficas.

### ***2.7.1.2. Técnica de análisis de resoluciones judiciales***

Según el contenido de la población y la muestra que se ha planteado para el análisis de esta investigación se ha tomado esta técnica con el fin de observar los casos en los que se presenta la problemática relacionada con la realidad jurisdiccional y registral para identificar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad desarrolladas en la ciudad de Chiclayo

durante los años 2021-2023; para tal acción se han destinado ciertos criterios de análisis que se plasman en la guía de análisis como instrumento.

## **2.7.2. Instrumentos de investigación aplicados**

### **2.7.2.1. Ficha bibliográfica**

La participación de este instrumento es de vital importancia para el desarrollo del análisis de documentos, puesto que a través de los datos que recoge la ficha bibliográfica se logró establecer la fiabilidad de la información que contienen dichos libros, artículos científicos o informes de investigación que sirven de base al marco teórico, además que permitió su correcto orden en la bibliografía de este trabajo con el fin de servir de guía al lector sobre el material jurídico consultado.

### **2.7.2.2. Guía de análisis de casos judiciales**

Para los efectos trazados mediante el análisis de casos judiciales se planteó en función a la meta de la investigación destinada a analizar la realidad jurisdiccional y registral para identificar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad desarrolladas en la ciudad de Chiclayo durante los años 2021-2023; en tal sentido la guía de análisis de casos judiciales se desarrolló en base a criterios específicos, estos son los que han permitido arribar a una evaluación correcta de cada uno de los casos que se presentan en la realidad de la ciudad de Chiclayo.

#### **Criterio de evaluación**

Observar:

- Materia del proceso
- acto jurídico que origina la transferencia del derecho de propiedad
- nivel del proceso

## **2.8. Hipótesis.**

La falta de un sistema de interconexión notarial permite como efecto un problema de incidencia sobre las ventas simultáneas de una misma propiedad.

## **2.9. Variables.**

### **2.9.1. Variable independiente.**

La ausencia de interconexión notarial

### **2.9.2. Variable dependiente.**

Las ventas simultáneas de una misma propiedad

## **2.10. Métodos**

Para el desarrollo de la tesis se ha hecho uso de los siguientes métodos, que nos permitieron desarrollar la observación de una forma adecuada y sistemática, así se tiene:

### **2.10.1. Método exegético jurídico**

Se aplicó este método con la intención de interpretar el sentido de las normas recopiladas respecto a la transferencia notarial de los bienes inmuebles; detalle que se ha logrado confrontar con la realidad nacional y regional, lo cual se ha destinado a la corroboración de la existencia del problema que fue planteado desde el inicio de la investigación en su fase de proeycto.

### **2.10.2. Método sistemático jurídico**

Con la participación de este método se ha logrado realizar un análisis conjunto e interrelacionado de nuestro ordenamiento jurídico Constitucional y Civil, lo cual ha permitido arribar a la mejor conclusión del informe de investigación.

### **2.10.3. Método hipotético deductivo**

Al emplear el método hipotético deductivo se ha podido verificar su apoyo metodológico al momento de elaborar la hipótesis de trabajo, y en el transcurso de la investigación para realizar un correcto estudio del tema abordado desde comprender su naturaleza hasta llegar a sus manifestaciones específicas para casos concretos.

### **2.10.4. Método inductivo**

La aplicación de este método ha permitido analizar el material de estudio, el mismo que ha servido de base para demostrar la hipótesis de

trabajo, así como para la elaboración de las conclusiones y recomendaciones finales.

### **Capítulo III: Resultados**

Teniendo en consideración que este aspecto metodológico está diseñado con la intención de revisar la existencia del problema en un determinado espacio de la realidad, se ha construido para tal efecto el objetivo proyectado al análisis de la realidad jurisdiccional y registral para identificar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad desarrolladas en la ciudad de Chiclayo durante los años 2021-2023, en base a lo cual se ha impulsado la construcción de la población y la muestra.

En función a la propuesta de esta investigación se proyecta como población a los procesos judiciales de venta simultánea de una misma propiedad inmueble en los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo en el Distrito Judicial de Lambayeque.

Se plantea como muestra la cantidad de 10 expedientes judiciales de venta simultánea de una misma propiedad inmueble en los juzgados civiles de la ciudad de Chiclayo en el Distrito Judicial de Lambayeque.

### 3.1. Resultados del análisis de casos judiciales

*Tabla 1: Análisis de casos judiciales, expediente N° 00061-2021-0-1706-JR-CI-01*

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO</b>	<b>ACTO JURÍDICO SUSTENTO DE DEMANDA:</b>	Con <b>AUTO ADMISORIO</b>
por las causales de Objeto	Minuta de compraventa de fecha 19 de mayo del año 1994.	y <b>en trámite.</b>
Imposible, Fin Ilícito y Simulación Absoluta.	<b>ACTO JURIDICO CUESTIONADO:</b> Escritura pública N° 2058 y Asiento registral C00002 de la Partida Electrónica N° 11190436.	
<b>CANCELACION DE ASIENTO REGISTRAL</b>		

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo con la información contenida en: <https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg>

Tabla 2: Análisis de casos judiciales, expediente N° 00193-2021-0-1706-JR-CI-02

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO y CANCELACION DE ASIENTO REGISTRAL</b>	<b>ACTO JURIDICO SUSTENTO DE DEMANDA:</b> Documento privado de Compraventa y Préstamo Hipotecario de fecha 16 de septiembre de 1986. <b>ACTO JURIDICO CUESTIONADO:</b> <b>-Escritura pública N° 3676.</b> <b>-ASIENTO REGISTRAL G0000I de la Partida Electrónica 11075462</b> SUNARP II Sede Chiclayo. - Asientos registrales originados en base a los anteriores. . .	Con <b>AUTO ADMISORIO y en trámite.</b>

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo a la información

contenida en: <https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg>

Tabla 3: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01007-2020-0-1706-JR-CI-04

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO y CANCELACION DE ASIENTOS REGISTRALES</b>	<b>ACTO JURIDICO SUSTENTO DE DEMANDA:</b> Escritura pública de compraventa de fecha 09 de diciembre de 1985.	Con <b>AUTO ADMISORIO y en trámite.</b>
	<b>ACTO JURIDICO CUESTIONADO:</b>	
	-Escritura pública N° 9380 de fecha 15 de agosto del 2008. - Asientos registrales originados en base a la misma.	

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo a la información contenida en: <https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg>

Tabla 4: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01441-2021-0-1706-JR-CI-01

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO; CANCELACION DE ASIENTOS REGISTRALES INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS</b>	<b>ACTO JURIDICO CUESTIONADO:</b> -Escritura Pública de compraventa N° 1834 de fecha 12 de diciembre de 2017. -Asiento Registral C00002 del Registro Títulos de Dominio contenidos en la Partida Electrónica Número 11149014 de la Zona Registral Número II – Sede Chiclayo	<b>CON RESOLUCION DE SENTENCIA CONSENTIDA</b>

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo a la información contenida en: <https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg>

Tabla 5: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01539-2020-0-1706-JR-CI-02

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD y REIVINDICACION</b>	<b>ACTO JURÍDICO</b> <b>SUSTENTO DE DEMANDA:</b> Contrato de compraventa de fecha 05 de septiembre del 2012 <b>ACTO JURIDICO CUESTIONADO:</b> <b>-MINUTA DE COMPRAVENTA DE FECHA 29 DE OCTUBRE DEL AÑO 2010.</b> <b>-ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA 1713 DE FECHA 9 DE ABRIL DEL AÑO 2013.</b>	Con <b>AUTO ADMISORIO y en trámite.</b>

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo a la información contenida en: <https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg>

Tabla 6: Análisis de casos judiciales, expediente N° 02099-2021-0-1706-JR-CI-01

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO; CANCELACION DE ASIENTOS REGISTRALES INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS</b>	<b>JURÍDICO SUSTENTO DEMANDA:</b> Contrato de compraventa de fecha 21 de abril del 2003, Contrato de compraventa de fecha 15 de octubre de 2003 y Escritura pública de compraventa de fecha 15 de enero de 2004. <b>ACTO JURIDICO CUESTIONADO:</b> - Escritura pública N° 121 de fecha 10 de enero del año 2014. -Escritura pública N° 1128 de fecha 6 de marzo del año 2014. -ASIENTOS REGISTRALES N° 0009 y	Con <b>AUTO ADMISORIO</b> y <b>en trámite.</b>

---

---

N° 00011, de la partida  
electrónica N° P10038644  
del registro de predios de la  
Oficina Registral de  
Chiclayo.

---

---

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo a la información  
contenida en: [https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-  
AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg](https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg)

Tabla 7: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01238-2021-0-1706-JR-CI-02

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y CANCELACION DE ASIENTO REGISTRAL</b>	<b>ACTO JURÍDICO SUSTENTO DE DEMANDA:</b> Escritura Pública de compraventa N° 4430, de fecha 06 de diciembre del 2012.	Con <b>AUTO ADMISORIO EN ARCHIVO.</b>
	<b>ACTO JURIDICO CUESTIONADO:</b> Escritura Pública de compraventa N° 1445 de fecha 04 de octubre del 2017.	
	-Asientos registrales originados en base a la misma.	

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo a la información contenida en: <https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg>

Tabla 8: Análisis de casos judiciales, expediente N° 00057-2021-0-1706-JR-CI-05

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y CANCELACION DE ASIENTO REGISTRAL</b>	<b>ACTO JURIDICO CUESTIONADO:</b>  Ducentésimo Decima Tercera Adenda del contrato de Fideicomiso de titulización y contrato marco de emisión de títulos valores.  -Asiento registral 00006 de la Partida registral N° P10152238	<b>CON RESOLUCION DE SENTENCIA</b>

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo a la información contenida en: <https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg>

Tabla 9: Análisis de casos judiciales, expediente N° 00745-2021-0-1706-JR-CI-05

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y CANCELACION DE ASIENTO REGISTRAL</b>	<b>SUSTENTO DE DEMANDA: ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE FECHA 17 DE MAYO DEL AÑO 1995. ACTO JURIDICO CUESTIONADO: ESCRITURA PUBLICA DE DONACION DE FECHA 02 DE JUNIO DEL AÑO 2014.</b>	Con <b>AUTO ADMISORIO</b> y en trámite.

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo a la información contenida en: <https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg>

Tabla 10: Análisis de casos judiciales, expediente N° 01416-2021-0-1706-JR-CI-05

Materia del proceso	Actos jurídicos participantes	Nivel del proceso
<b>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y CANCELACION DE ASIENTOS REGISTRALES</b>	<b>ACTO JURIDICO CUESTIONADO: ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA DE FECHA 23 DE MARZO DEL AÑO 2001.</b>	Con <b>AUTO ADMISORIO</b> y en trámite.

Fuente: Creación propia del investigador de acuerdo a la información contenida en: <https://drive.google.com/drive/folders/1yUr-AgLn0aJh5JK2EiUM90kvyQferPhg>

### **3.2. Interpretación de los resultados**

Conforme se aprecia de los resultados, el análisis que se realizó sobre la situación jurídica de los afectados en su derecho de propiedad por las ventas simultáneas sobre un bien inmueble, lo cual se basó en criterios de evaluación como es el caso de la materia del proceso, que respecto a la muestra analizada se verifica que de los diez casos nueve corresponden a Nulidad de Acto Jurídico, en tanto que uno de ellos se refiere a la materia de Mejor Derecho a la Propiedad y Reivindicación, lo cual no hace diferencia en el tratamiento jurídico que se otorga, dado que se trata de materias que se siguen en la misma vía procedimental, teniendo por ello los mismos plazos.

Del mismo modo, el segundo criterio que ha servido para la observación de este tipo de casos, permitió el reconocimiento de los actos que se contraponen en función a la característica observada en esta investigación, así se tiene que, existe una transferencia originaria que fue atendida mediante la protocolización correspondiente antes de pasar al Registro público, además de la presencia de otro acto el cual se evidencia en función al tiempo, que es posterior al primer acto y que también fue protocolizado en una notaría distinta.

Este segundo resultado es lo que verifica la existencia del problema respecto a la protocolización de actos sin la verificación de otros actos que pudieran haberse realizado en otras notarías, situación que bien podría evitarse con la existencia de un sistema notarial interconectado con

información en tiempo real, para advertir de la existencia de otros actos previamente atendidos con la protocolización. Esta es la justificación que se convierte en el fundamento de la necesidad de crear un mecanismo idóneo para la identificación de las ventas simultáneas.

Luego sobre el criterio que se ha utilizado para observar el nivel del proceso, es básicamente para dar a conocer la pertinencia asumida por el sistema de justicia respecto al caso planteado, lo cual refuerza el resultado anterior dado que se convierte en la confirmación de la existencia de un problema jurídico que precisa de atención.

## Capítulo IV: Discusión de los resultados

### 4.1. Discusión de los trabajos previos

Respecto a la tesis de Francisco (2018), se cuestiona ¿Qué factores serían los que muestren un nivel de inseguridad jurídica respecto a los instrumentos protocolares de las notarías?, teniendo en cuenta que la primera conclusión de la tesis considerada como antecedente, señala que este tipo de instrumentos jurídicos protocolares emitidos en las notarías no tienen un nivel adecuado de seguridad jurídica para satisfacer tal necesidad en los usuarios; es importante considerar el nivel de certeza que debe o tienen las escrituras públicas emitidas en el sistema notarial, que está ajustada a la realidad jurídica que se muestra tanto por los usuarios así como por las herramientas o mecanismos con las que cuenta el sistema.

En la actualidad existe un sistema de interconexión denominado Registro Notario, mediante el cual se puede verificar la validez o existencia de las partidas o copias literales que son traídas al despacho notarial con el fin de demostrar la titularidad de la acción que corresponde a quien solicita el traslado de dominio u otras acciones celebradas entre particulares. Si bien es cierto que esta condición no puede abarcar todas las posibilidades de fraude, el nivel de satisfacción de seguridad jurídica deberá ser demostrado de manera objetiva, puesto que la opinión pública siempre poseerá tendencia subjetiva, que para el derecho no resulta del todo satisfactorio al momento de generar inferencias.

En tal sentido la diferencia entre la tesis de Francisco, considerada como antecedente, y la que ahora se propone, esta precisamente en el respaldo jurídico que debe obtenerse de manera previa a la indicación del nivel de seguridad jurídica que otorga el sistema notarial en la actualidad. Esto quiere decir que la propuesta traída en esta investigación jurídica se enfocará en la revisión de casos particulares en los que se discute precisamente esta condición de inseguridad, solo así podrán establecerse los factores que la provocan y con ello vincular las posibilidades de crear un sistema ajustado a dichos elementos para dotar de mayor seguridad jurídica a los usuarios y al propio sistema.

Vargas (2019), ¿Cuán adecuado es el respaldo a la seguridad jurídica a través de los mecanismos que proyecta el sistema registral?, según lo planteado por el autor de este antecedente, existe un nivel adecuado de protección que estaría respaldando la seguridad jurídica a nivel de Registros Públicos, desde luego es una determinación criticable en tanto que la misma no tiene la base analítica que sustente dicha afirmación, esto intenta referirse a que solamente se ha utilizado un campo de observación teórica y de la existencia legislativa que generan mecanismos destinados a la garantía de esta seguridad.

En función a conceptos bien puede señalarse que según la finalidad de dichos mecanismos, es posible que exista un respaldo adecuado de la

seguridad jurídica en el Registro Público, lo cual debe ser corroborado además por la muestra de tales condiciones en la realidad, es decir que esta garantía cubra todos los aspectos que comprenden las transacciones que incorpora el Registro Público. Es precisamente este aspecto el faltante en la tesis de Vargas, lo cual no consolida un carácter científico en su determinación, implicando ello la ausencia de credibilidad en lo señalado, que desde luego se enfoca a un tema de insuficiencia antes de ineficacia.

Lo último señalado quiere decir que las condiciones en las que se producen estos mecanismos para respaldar la seguridad jurídica no son suficientes para todos los aspectos que se producen en el ámbito de las transacciones sobre todo en el campo de los bienes inmuebles. Por lo mismo que esta investigación en desarrollo pretende abarcar este aspecto faltante en la tesis de Vargas, para complementar el desarrollo científico a través de la observación dirigida al campo de los asientos notariales.

Esto se refiere específicamente a la continuación de este tipo de mecanismos aportantes de seguridad para ser ampliados al campo del servicio notarial; si bien es cierto que el sistema de interconexión ya existente a nivel de Registro Público y las Notarías, surte efectos de verificación bastante positivos, este campo de acción debería incorporar además un acceso directo a la información que proviene del sistema notarial, con lo cual se estaría dando cabida a una mayor protección de la seguridad jurídica en las transferencias.

Chumioque (2020), ¿Cuán apropiada resultaría el sistema de interconexión notarial para que los notarios puedan acceder a los instrumentos públicos protocolizados?, la condición bajo la cual se realiza esta propuesta por parte del antecedente citado es de un corte limitado, ello en tanto que el acceso a la información proveniente de un sistema acumulado y digitalizado de los instrumentos públicos a nivel nacional, sin duda sirve a la materialización de seguridad jurídica a través del principio de publicidad; sin embargo, no resultaría del todo eficiente, en tanto que la condición más apropiada para el respaldo de seguridad tendría que ser más amplia.

Esta ampliación de los efectos y posibilidades de acceso a este tipo de información para que sea completamente eficiente, tendría que proyectarse hacia el acceso de toda la ciudadanía, precisamente con la intención de adaptar la condición de publicidad para prever aspectos vinculados con el fraude inmobiliario que es susceptible de generarse en el campo de las ventas parciales de ciertas unidades inmobiliarias, puesto que el registro de antecedentes si se genera, pero en la actualidad no se puede tener conocimiento en tiempo real de la verdadera situación de dicho inmueble, lo cual también es proyectado por la tesis de Rivera (2021), haciendo la aclaración de que no resulta del todo necesaria la publicidad de actos no protocolares, puesto que bastará con los referentes a las transacciones de bienes inmuebles, lo cual se propone esta tesis que se esta ejecutando, para

entenderse como un sistema de interconexión notarial amplio y de acceso abierto.

Freyre & Marcelo (2020), ¿Cuál es el efecto de la incorporación o exigencia del sistema de interconexión digital y el parte notarial para el registro de los bienes materia de transacción?, de acuerdo a lo planteado por los investigadores citados como antecedente, es apropiada la explicación de los beneficios que se generan respecto al trámite registral como efecto de la gestión previa destinada a verificar la legalidad y validez del acto. Esta condición protocolar es la que de acuerdo a la tendencia de avance tecnológico sugiere la participación del parte notarial electrónico, lo cual ya se tiene en la actualidad integrado al trámite.

Según esta participación del parte notarial electrónico, se aprecia en la realidad actual un efecto positivo en función al propio trámite y su celeridad, pero también es posible verificar que existe un potencial destinado a la seguridad jurídica que no se está aprovechando, tal cual se ha indicado en apreciaciones anteriores existe la necesidad de brindar mayor seguridad jurídica ante la presencia de circunstancias fraudulentas en la transacción de bienes inmuebles bajo la modalidad fraccionada, donde la información resulta de trascendental importancia. Esta necesidad se vería solventada con el acceso amplio para quienes desean participar en una transferencia de este tipo a fin de evitar los vicios generados por la falta de información respecto a los actos notariales protocolizados sobre el mismo bien que se pretende adquirir.

### **Toma de postura:**

Los aspectos en común entre los estudios y propuestas antecedentes de mi tesis incluyen una preocupación compartida por mejorar la seguridad jurídica, la integridad de los documentos notariales y la necesidad de un sistema interconectado que no solo posibilite una verificación más amplia, sino que también se enfoque en evaluar y mejorar los mecanismos actuales para prevenir el fraude y garantizar la certeza jurídica. Además, hay también alineación de los autores en que existe la necesidad de aprovechar las tecnologías emergentes, para fortalecer el sistema notarial y el sistema registral.

Si bien es cierto todas las tesis tomadas como antecedentes para investigación destacan la importancia de un sistema interconectado, uno de los autores trae a colación la existencia de ciertos mecanismos electrónicos implementados por SUNARP que él menciona han coadyuvado a mejorar la seguridad jurídica, hay que tomar en cuenta que aquellos mecanismos propios de Registros Públicos, tienen la limitación de brindar información y/o la opción de realizar trámites únicamente sobre **bienes registrados**. Tomando en cuenta ello y dado que dichos mecanismos limitados han sido eficientes en la salvaguarda de bienes inmuebles registrados, aquello refuerza aún más la necesidad de la implementación de un **sistema notarial interconectado** como se plantea en esta tesis, un sistema interconectado que no solo salde ciertas carencias notariales, sino más bien un sistema de interconexión

notarial que provea al notario y al dependiente de notaria, sino también a los usuarios del servicio notarial, la posibilidad de verificar información ya sea concerniente a los bienes inmuebles materia de transferencia y/o a verificar información de los usuarios que intervienen en las transferencias de bienes inmuebles que se soliciten realizar ante las oficinas notariales de todo el territorio Peruano, un sistema interconectado a nivel nacional que permita la verificación de la validez de los documentos, coadyuve a reducir el fraude inmobiliario, mejorar la seguridad jurídica, y evite que se generen vastos perjuicios a los ciudadanos producto de la realización de trámites notariales sin haber tenido acceso a la información completa del bien inmueble materia de transferencia. Toda esta acepción de las investigaciones previas se basa en un fundamento más teórico que de observación de la realidad, es importante por ello considerar el sentido de esta nueva investigación dado que se plantea evaluar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad y su vínculo con la ausencia de un sistema notarial interconectado.

## **4.2. Discusión de los objetivos específicos**

### **4.2.1. Discusión del objetivo específico: “Estudiar teóricamente los fundamentos del sistema notarial para ubicar la posibilidad de un sistema interconectado”**

La meta trazada a través de este objetivo específico invita al razonamiento sobre la existencia de bases teóricas que permitan la existencia de un sistema notarial interconectado, es por ello que se contempla como parte del análisis a los fundamentos de este sistema que en puridad se destinan a la protocolización de los actos privados para establecer su condición de legalidad como tal. Esta virtud del sistema notarial que en teoría tiene sus fundamentos precisos, no se advierte como eficiente en su totalidad, puesto que surgen aspectos que no alcanza a proteger con el carácter de credibilidad que debería tener o la certeza que debería generar en las partes intervinientes, tal es el caso que advierte esta tesis como es la transferencia fraccionada de bienes inmuebles.

Sobre esta situación es que surge el siguiente cuestionamiento ¿Qué fundamentos del sistema notarial viabiliza la creación de un sistema interconectado?, la revisión teórica ha permitido establecer ciertos criterios puntuales sobre los que se basa el sistema notarial, siendo los principales aquellos que se vinculan con las garantías constitucionales derivadas del derecho a la propiedad. Como tal existe un primer aspecto que caracteriza a la función del notario que es generar con su actuación la Fe pública; esto

significa que debe existir una condición de validez que de respaldo al protocolo notarial. Esta condición es viable y hasta puede ser calificada de eficiente en la realidad en tanto se aplica a las ventas directas, pero que no puede ser corroborada en cuanto a su eficacia frente a la celebración de ventas fraccionadas, situación que pone en riesgo la confianza en el sistema y propio notario como agente de legalidad, y que se presenta como una necesidad social que justifica la creación del sistema notarial interconectado.

Es también materia de consideración la existencia de la Función pública como otro de los fundamentos del sistema notarial que condiciona la actividad del notario respecto a la credibilidad que debe generar en los ciudadanos que acuden a su servicio; esto significa que la condición pública de la función que ejerce debe estar lo suficientemente clarificada a fin de que no quepa duda de las razones por las que se produce el protocolo del acto que celebran las partes y que precisan información plena del acto. Como se puede apreciar existe una relación directa entre la condición pública de la función que ejerce el notario y la veracidad de la documentación y legalidad que traslada al acto mismo hacia el protocolo que permite su posterior inscripción.

Esta condición relacionada con la función pública es la que se presenta como una base o fundamento que conduciría a la creación de un sistema de interconexión notarial, tal es así que la necesidad de establecer mayor comunicación sobre el contenido y origen de la documentación es lo que permite a esta investigación señalar como necesaria la ampliación de este

ámbito de conocimiento para que sea de acceso directo a las partes interesadas, lo cual solo se puede lograr mediante la existencia del carácter interconectado del sistema.

Además de lo ya señalado, se entiende que los dos fundamentos anteriores se destinan a la materialización de la Seguridad jurídica, siendo este último el que manifiesta de manera clara el sentido de certeza que se supone debería generar el sistema notarial como tal, lo cual no se pone en tela de juicio de manera general, sino de manera específica en relación con las transacciones fraccionadas que dan cabida al fraude inmobiliario, por lo mismo que se hace necesario fortalecer la seguridad jurídica que se brinda respecto de la transacción y sus efectos, aspecto que según lo planteado por esta investigación se puede lograr mediante la creación del sistema de interconexión notarial.

### **Toma de postura**

La viabilidad de un sistema notarial interconectado encuentra razón de ser en los fundamentos propios del sistema notarial, el mismo que se centra en la protocolización de los actos que realizan los ciudadanos ante las oficinas notariales, garantizando estas su legalidad. Por lo tanto, la función del notario de proporcionar fe pública debe ser plena y no adolecer de defectos o errores como es el caso que ocurre en las ventas directas de bienes inmuebles, pero que enfrenta deficiencias en las transferencias fraccionadas de bienes inmuebles, lo cual pone en riesgo la credibilidad en el sistema notarial. Estas

deficiencias presentes en las funciones esenciales del notariado son las que originan la inevitable necesidad de un sistema notarial nacional interconectado que mejore la confianza en el protocolo notarial y en el propio notario como agente dotador de legalidad.

Otro aspecto crucial es la función pública que desempeña el notario, por la que debe generar confianza y claridad en los actos protocolizados, para lo cual se requiere que el notario tenga acceso y proporcione información completa sobre los actos que protocoliza, garantizando la veracidad y legalidad de la documentación, esta es otra función esencial del notariado que podría verse reforzada con la implementación de una interconexión del sistema notarial; es así entonces que, una vez más la interconexión empleando medios tecnológicos contemporáneos se presenta como la vía más eficiente para establecer un puente de comunicación entre las diversas oficinas notariales sobre el contenido y origen de los documentos, facilitando un acceso directo y transparente para todas las partes involucradas en el tráfico de bienes inmuebles, tanto las partes otorgantes del acto jurídico y así también quienes prestan el servicio.

Finalmente se tiene a la seguridad jurídica, otro fundamento esencial del sistema notarial, siendo que este debe proporcionar certeza y protección en las transacciones que los usuarios en base a él realizan. Se evidencia que el sistema notarial actual al carecer de un sistema notarial interconectado de escrituras públicas no aborda de manera adecuada el fraude en transacciones inmobiliarias fraccionadas, carencia que la interconexión notarial podría

suplir dotándolas de mayor seguridad jurídica, mejorando la protección en las transacciones inmobiliarias y reduciendo el riesgo de fraude.

#### **4.2.2. Discusión sobre el objetivo específico: “Reconocer doctrinariamente los factores que producen las ventas simultáneas de una misma propiedad”**

Respecto a la propiedad del bien inmueble que no cuenta con una inscripción registral, sino tan solo con ESCRITURA PUBLICA, no existe una plataforma nacional en donde verificar el estado del registro de:

A este respecto el notario debe verificar que el bien no ha sido vendido a otra persona previamente al acto jurídico de transferencia de derecho de propiedad que se pretende realizar, no es factible tal vez que el notario tenga la plena certeza de ello, pueda tener la certeza que el vendedor tenga aun el derecho de propiedad sobre el inmueble que pretende disponer, ello tal vez no es factible puesto que posee una información incompleta sobre el inmueble, una información parcial puesto que no tiene a su disposición un sistema integrado notarial nacional que le permita verificar que actos se han realizado sobre dicho inmueble en específico.

Como consecuencia de lo anteriormente señalado, el notario puede verse imposibilitado de realizar un examen riguroso de los documentos: si el notario no examina cuidadosamente todos los documentos relacionados con la transacción, como podría ser el caso de escrituras anteriores al actual

derecho de propiedad del vendedor que podría omitir o pasar por alto inconsistencias o documentos falsificados que dieran lugar a una doble venta.

Otro de los factores sería el carecer de un sistema de verificación en tiempo real de escrituras públicas de bienes inmuebles que no cuentan con partida electrónica propia: La ausencia de un sistema de interconexión notarial actualizado que permita la verificación en tiempo real de la información sobre los bienes inmuebles y el tracto sucesivo del derecho de propiedad de los mismos, puede facilitar la doble venta al no tenerse un acceso a dicha información y por ende la oficina notarial no podrá contar y por lo mismo tampoco podrá proporcionar a los usuarios una actualización inmediata del estado legal actual de la propiedad.

Los factores descritos que estarían propiciando la doble venta de los bienes inmuebles, serían lo que generan falta de coordinación con otros notarios y registros: La falta de comunicación y coordinación con otros notarios y autoridades registrales puede favorecer a que se produzcan ventas múltiples sin la detección inmediata de la duplicidad, ello debido a que tratándose de la transferencia de un bien inmueble que no se encuentra subdividido puede venderse tan solo con la escritura de compraventa que ostenta el entre comillas propietario vendedor, hecho que ya no podría ser el caso pues tal vez en otro despacho notarial ese mismo vendedor ya podría haber transferido ese inmueble a una persona distinta, asimismo el titular de la partida matriz, habiendo dispuesto con anterioridad la venta del área total

del inmueble inscrito por diversas escrituras de compraventa de áreas parciales del matriz, este dolosamente vende la partida completa notarialmente y más inscripción en registros públicos a un tercero y nuevo comprador, distinto a los anteriores.

### **Toma de postura:**

Como resultado del reconocimiento doctrinario de los factores que producen las ventas simultáneas de una misma propiedad, se puede indicar que la doble venta de un bien inmueble puede ser atribuida a varios factores doctrinarios y prácticos, los cuales evidencian deficiencias en los sistemas de registro y verificación. Primero, la carencia de la existencia de un sistema notarial interconectado que registre los tramites sobre bienes inmueble que cuentan únicamente con escritura pública y no con inscripción registral individualizada y actualizada en SUNARP como si poseen otros, limita el control sobre el estado legal de las propiedades. Esto impide una verificación completa del tracto sucesivo del derecho de propiedad y de el o los titulares actuales, lo que puede generar transferencias simultáneas del mismo bien inmueble a diferentes compradores. La ausencia de un sistema interconectado notarial y en tiempo real que permita a los notarios y dependientes de notaria verificar la información actualizada sobre las propiedades y sus antecedentes resulta limitada para detectar fraudes, errores y prevenir inconsistencias como por ejemplo evidenciar la disposición por parte del propietario de áreas parciales o totales del bien inmueble, facilitando así la posibilidad de ventas múltiples del mismo bien inmueble.

Otro factor relevante es la falta de coordinación y comunicación entre los notarios y los registros públicos. La carencia de un sistema eficiente que permita a los notarios acceder a información completa y actualizada sobre los bienes inmuebles, así como la falta de interconexión entre distintas oficinas notariales y los registros, contribuye a que un mismo inmueble pueda ser vendido a varios compradores simultáneamente. La ausencia de mecanismos que alerten sobre disposiciones concurrentes del derecho de propiedad y la falta de un examen exhaustivo de documentos pueden llevar a que se realicen ventas simultáneas sin detectar la duplicidad a tiempo, aumentando a su vez de una manera abrumadora y en diversos matices el riesgo de fraude y disputas legales producto de las ventas simultáneas de una misma propiedad.

#### **4.2.3. Discusión sobre el objetivo específico: “Analizar la realidad jurisdiccional y registral para identificar el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad desarrolladas en la ciudad de Chiclayo durante los años 2021-2023”**

Conforme a los resultados que se han obtenido al analizar los casos representativos que se eligieron para la muestra, se tiene que existe un elemento común respecto a las ventas simultáneas, el cual se traslada al inicio de la transacción, es decir en el momento previo a la celebración del acto

jurídico. Esto es lo que deja en claro que el problema de las ventas simultáneas se produce por el hecho de que hay un problema respecto a la información que reciben los sujetos que pretenden adquirir un bien, por lo mismo que surge el cuestionamiento sobre ¿Qué tan útil resultaría la debida diligencia por parte del adquirente del derecho de propiedad para evitar la venta simultánea?

Respecto a la intervención de la debida diligencia que le corresponde a quien pretende adquirir el derecho de propiedad sobre un determinado bien, se puede señalar en virtud a los resultados, que no resulta eficiente esta actividad supuesta; ello en tanto que la información existente tanto en el Registro Público así como en las mismas notarías, a la fecha no es lo suficientemente idónea y menos instantánea para que produzca la posibilidad de que mediante la debida diligencia se advierta de la existencia de otros actos atendidos de manera simultánea en notarias distintas.

Esto quiere decir que la actividad notarial al no estar interconectada, se convierte en un elemento que no coadyuva a la identificación de posibles ventas simultáneas o recientes sobre el mismo bien que se pretende adquirir, es por ello que ya se calificó este supuesto como ineficiente; más bien, esta evaluación da como resultado la necesidad de que exista el apoyo de la interconexión a fin de aportar de manera idónea con la información pertinente para que quien pretenda adquirir un bien tenga la certeza de que su diligencia si resultará eficiente y acorde con la información real.

Además de lo indicado sobre el resultado del análisis de los casos que presenta la muestra, se debe indicar que ello determina de manera clara que existe un alto índice de las ventas simultáneas generadas en un espacio particular atendido por el sistema de justicia, por lo que se debe saber ¿qué efecto produce el índice de ventas simultáneas en el ámbito de la seguridad jurídica que debería otorgar el reconocimiento notarial de la legalidad de los actos jurídicos?

El sistema notarial posee entre sus principales fundamentos la legalidad que debe observar en los actos que se presentan ante su despacho para en función a ello establecer la debida protocolización a fin de que los efectos que produzcan tales actos sean válidos y eficazmente atendidos por el Registro Público en su oportunidad. Tal función es la que se vincula directamente con la seguridad jurídica que debe generar su intervención en los actos jurídicos, lo cual, ante el índice de ventas simultáneas mostradas por el resultado de esta investigación, se tiene como un elemento que altera la condición de seguridad jurídica antes explicada.

Es precisamente este aspecto vinculante, el cual se convierte en la segunda justificación para sugerir la creación de un sistema notarial interconectado para otorgar información en tiempo real de los actos que se protocolizan en las notarías a nivel nacional, ello en base a los resultados que ya están mostrando la interconexión creada entre el registro y notaria, para el

conocimiento de las inscripciones previas que denoten el tracto sucesivo del derecho de propiedad. En función a estos resultados se puede establecer que el índice de ventas simultáneas debería ser atendido con el mecanismo especial antes sugerido, basándose en los modelos de interconexión ya existentes, pero agregando la condición de exigencia para que los usuarios como partes de la transacción, así como el mismo notario deban tomar las diligencias pertinentes haciendo uso de la información que dotará el sistema propuesto.

#### **Toma de postura:**

Del análisis de la realidad jurisdiccional y registral de Chiclayo entre los años 2021 y 2023 con base en los casos revisados, se corrobora que desafortunadamente en dicha ciudad las ventas simultáneas de una misma propiedad son muy recurrentes y en gran medida se suscitan debido al déficit de información legalmente relevante sobre los bienes inmuebles que se transfieren, lamentable carencia de información ajena tanto a los prestadores del servicio notarial como a los intervinientes en el acto jurídico de transferencia de propiedad. Ausencia de información sobre la que la debida diligencia de las partes intervinientes poco o nada contribuye en detectar y prevenir ventas simultáneas, debido a la vigente realidad desprovista de un sistema interconectado sobre inmuebles que no cuentan con partida electrónica propia, realidad nada óptima pues es debido a aquella que entre adquirentes, SUNARP y las oficinas notariales no existe un cruce de información sobre ventas fraccionadas de bienes inmuebles, realidad carente

de información que al contrario debería ser completa y actualizada, pero que al no ser como debiera, torna imposible la verificación adecuada para lograr la celebración de un actos jurídicos de transferencia de propiedad plenamente eficaces, debido a todo ello es que encontramos insoslayablemente disminuida si es que no anulada la capacidad de los notarios, dependientes de notaria, registradores y los compradores para evitar fraudes inmobiliarios.

Además, claramente dicha falta de información legal sobre los bienes inmuebles que se transfieren tiene una directa incidencia en la seguridad jurídica la cual se afecta negativamente, la misma que debe ofrecerse libre de transgresión alguna y no al contrario como se ha evidenciado en la realidad vigente de Chiclayo hoy por hoy. Es por tanto más que evidente que la concurrencia de ventas simultáneas deteriora la seguridad jurídica y la confianza en la validez de las transacciones sobre bienes inmuebles y en consecuencia sobre el sistema notarial que tiene el deber de salvaguardarlas y proveerlas. Todo aquello fundamenta la implementación de un sistema notarial interconectado que mediante la posibilidad del acceso en tiempo real a la información sobre al menos los actos jurídicos protocolizados que versen sobre transferencias de propiedades inmuebles permitirá una verificación efectiva de los mismos, sistema de interconexión que fortalecerá la seguridad jurídica y preverá y evitará el fraude en la compraventa de dichos bienes, pues es en base a la realidad estudiada el camino más idóneo para garantizar la precisión y confiabilidad en el proceso de adquisición de bienes inmuebles.

## **Conclusiones**

### **Conclusión general**

Se ha llegado a determinar que la ausencia de interconexión notarial produce un efecto negativo sobre el índice de ventas simultáneas de una misma propiedad según lo verificado en la realidad jurisdiccional y registral de Chiclayo entre los años 2021 y 2023, limitando la debida diligencia de las partes intervinientes y la capacidad de los notarios, dependientes de notaria, registradores y los compradores para evitar fraudes inmobiliarios, deteriorando la seguridad jurídica y la confianza en la validez de las transacciones sobre bienes inmuebles.

### **Conclusiones específicas**

#### **Primera:**

Se concluye en base a la teoría que fundamenta el sistema notarial para ubicar la posibilidad de un sistema interconectado, el cual puede cimentarse en fundamentos como la protocolización de los actos, la legalidad de estos y la fe pública, que fortalecen la credibilidad en el sistema notarial. Pese a estos fundamentos, el sistema notarial carece de eficacia ante el fraude en transacciones inmobiliarias fraccionadas, carencia que la interconexión notarial podría suplir dotándolas de mayor seguridad jurídica.

### **Segunda:**

Se concluye como resultado doctrinario sobre los factores que producen las ventas simultáneas de una misma propiedad, se derivan de las deficiencias en los sistemas de registro y verificación; como la ausencia de un sistema notarial interconectado en tiempo real que permita limitar la posibilidad de ventas múltiples del mismo bien inmueble; además de la ausencia de mecanismos de alerta sobre disposiciones concurrentes del derecho de propiedad y la falta de un examen exhaustivo de documentos.

### **Tercera:**

Se concluye en base al análisis de la realidad jurisdiccional y registral de Chiclayo entre los años 2021 y 2023, que existen recurrentes ventas simultáneas de una misma propiedad debido al déficit de información legalmente relevante sobre los bienes inmuebles que se transfieren, limitando la debida diligencia de las partes intervinientes disminuyendo además la capacidad de los notarios, dependientes de notaria, registradores y los compradores para evitar fraudes inmobiliarios, deteriorando la seguridad jurídica y la confianza en la validez de las transacciones sobre bienes inmuebles; por ello resulta necesaria la implementación de un sistema notarial interconectado en tiempo real de los actos jurídicos protocolizados sobre transferencias de propiedades inmuebles.

## **Recomendaciones**

### **Primera:**

Se recomienda que el Estado Peruano, a través de los órganos competentes, realice una revisión minuciosa sobre el marco normativo relacionado con la sistematización y registro de actos jurídicos protocolares y pueda implementarlo sobre los actos jurídicos de transferencias de propiedad de bienes inmuebles que no cuentan con partida electrónica propia, promoviendo la interconexión entre los agentes y entidades implicados en dichas transferencias.

### **Segunda:**

Para abordar el problema de las ventas simultáneas de una misma propiedad en Chiclayo, suscitado por la ausencia de un sistema de consulta documentaria que integre sistematizados los actos jurídicos de transferencia de propiedad inmueble, se propone desarrollar e implementar una plataforma virtual y electrónica unificada que integre dicha información de todas las oficinas notariales, un sistema de interconexión notarial.

Tal creación tecnológica debe permitir el acceso a la información legalmente relevante sobre bienes inmuebles carentes de partida electrónica propia tanto a notarios, registradores como a usuarios de los servicios notariales. Plataforma que deberá incluir el tracto sucesivo documentario

sobre dichos bienes inmuebles que no cuentan con partida propia, deberá estar dotada de información actualizada, segura e inalterable y deberá contar con mecanismos que ayuden a identificar o alertar sobre ventas múltiples de un mismo bien inmueble a distintos adquirentes.

**Tercera:**

Se sugiere que la creación del Sistema de Interconexión Notarial (SINORE), deba hacerse mediante una Ley específica para que la elaboración estructural y dinámica del mismo este a cargo del propio Estado, para tal fin se recomienda además que la propuesta de Ley deba ser implementada por el Colegio de Notarios, el cual en atención a sus obligaciones comprendidas en el inciso “d” e “i” a fin de que en base a su conocimiento de la administración del sistema notarial en el Perú, pueda establecer las pautas, lineamientos o protocolos que permitan que la política pública asuma este tema que se ha identificado en la presente tesis como un problema de carácter social, en tanto que las ventas dobles ataca la seguridad jurídica en el campo específico de las transferencias de bienes inmuebles.

**Cuarta:**

Además de ello, con el fin de propiciar un mayor desarrollo de la la propuesta, se sugiere la adición al artículo 16 del decreto legislativo del notariado, lo siguiente:

Artículo 16.- Obligaciones del Notario

El notario está obligado a:

**(Inciso a Adicionar): R) mantener el Sistema de Interconexión Notarial y Registral (SINORE) que permita la integración y consulta de información sobre bienes inmuebles que no cuentan con partida electrónica propia.**

## Bibliografía

- Arias- Schreiber, M. (1998). *Exégesis*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. (1994). *El derecho de propiedad en la Constitución*. Lima: Thémis.
- Borda, G. (1996). *Manual de Derecho Civil- parte general*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Carruitero, F. (2014). La investigación jurídica. *Revista jurídica Docentia et Investigatio. Facultad de Derecho y Ciencia Política U.N.M.S.M, XVI(1)*. Obtenido de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/articulo/download/10937/9861/>
- Castro, H. (2007). *Derecho urbanístico*. Lima: Grijley.
- Chumioque, M. (2020). *Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles notariales para preservarla seguridad jurídica nacional*. Pimentel: Universidad Señor de Sipán.
- Cordero, E. (2008). De la propiedad a las propiedades: La evolución de la concepción liberal de la propiedad. *Revista de Derecho-Valparaiso(31)*, 493-525. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/1736/173613754014.pdf>
- De Vettori, J. (2021). Importancia de la función notarial en la protección de los derechos fundamentales en el contexto del COVID-19. *Ius et Praxis. Revista de la facultad de Derecho(52)*, 187196. Obtenido de

[https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius\\_et\\_Praxis/article/download/5068/5058/](https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/download/5068/5058/)

Fernández, I. (2018). La doble venta. *ADC, LXXI(3)*, 699-788. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6763564.pdf>

Fernández, T., & Sainz, M. (1989). *El Notario, la Función Notarial y las garantías constitucionales*. Madrid: Civitas.

Francisco, M. (2018). *Creación de un sistema de interconexión entre las oficinas notariales para una mayor seguridad jurídica*. Huánuco: Universidad de Huánuco.

Freyre, K., & Marcelo, B. (2020). *La eficacia del parte notarial electrónico en la aplicación del derecho notarial peruano-Piura 2020*. Piura: Universidad César Vallejo.

Gutierrez, W. (2022). El notario de fe pública como garante de la seguridad jurídica preventiva en los documentos notariales. *Publicación de la carrera de derecho Instituto de INvestigaciones Seminarios y Tesis Universdiad Mayor de San Andres, XI(16)*, 129-142. Obtenido de [http://www.scielo.org.bo/pdf/rjd/v11n16/v11n16\\_a09.pdf](http://www.scielo.org.bo/pdf/rjd/v11n16/v11n16_a09.pdf)

Lucas, S. J., & Albert, J. J. (2019). Los principios notariales como apoprte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica. *Polo del conocimiento, IV(11)*, 41-66. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7164381.pdf>

Mejorada, M. (2004). La propiedad y el bien común. *Foro Jurídico*, 128-131. Obtenido de

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/download/18345/18588/>

Paredes, C. (2015). La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad. *IUS*.

Paredes, C. (2020). La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad. *IUS. Revista USAT(9)*, 1-24.

Obtenido de <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-1/paper02.pdf>

Pérez. (1995). *Derecho Notarial* (Séptima Ed. ed.). Lima: Editorial Porrúa.

Rapalini, G. (2012). Algunas reflexiones sobre la naturaleza jurídica de la responsabilidad del estado por los daños ocasionados en ocasión de la función que desarrollan los escribanos. *Revista Derecho y Ciencias Sociales. N° 7*, 103-110.

Ravina, R. (1998). El sistema de clasificación de los bienes y su importancia para el derecho civil patrimonial. *Derecho y Sociedad(13)*, 182-194.

Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7792399.pdf>

Rivera, S. (2021). *Sistema integrado de información notarial y la repercusión en las transacciones comerciales*. Ayacucho: Universidad Continental.

Rosso, G., Aguirrezabal, M., Tapia, M., Vidal, I., Sepúlveda, M., Astudillo, M., & Zárate, S. (2018). Derecho notarial y registral: contribuciones académicas para su futura reforma. *Cuadernos de Extensión Jurídica N° 30*, 1-172.

Sanahuja, J. (1945). *Tratado de Derecho Notarial. Tomo I*. Barcelona: Bosch.

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2016). *Fuero registral* (Décimo tercera ed.). Lima: Solvima Graf S.A.C. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/REVISTA-FUERO-REGISTRAL/FUERO-REGISTRAL-032017.pdf>
- Turégano, I. (2017). Derecho transnacional o la necesidad de superar el monismo y el dualismo en la teoría jurídica. *Derecho PUCP*(79), 223-265. Obtenido de <http://www.scielo.org.pe/pdf/derecho/n79/a10n79.pdf>
- Vargas, J. (2019). *Propuesta para establecer medidas adecuadas y evitar el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado*. Madre de Dios: Universidad Andina del Cusco.
- Vargas, R. A. (2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista de Derecho*(27). Obtenido de <http://www.scielo.edu.uy/pdf/rd/n27/2393-6193-rd-27-e3075.pdf>
- Vettori, J. (2021). *Ius et Praxis, Revista de la Facultad de Derecho*. N° 52, 187-196.
- Vidal, J. (1 de Enero de 2000). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Obtenido de Congreso.gob.pe: [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)