

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS
EN NOTARÍAS PÚBLICAS Y LA INCORPORACIÓN DE OTRA MEDIDA DE
SEGURIDAD EN EL ARTÍCULO 55 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049,
TRUJILLO, 2022”

Tesis para optar el título profesional de:

ABOGADO

Autores:

María Raquel Diestra Alayo

Marco Antonio Estrada Montes

Asesor:

Dr. Juan Humberto Quiroz Rosas

<https://orcid.org/0000-0003-1434-4376>

Trujillo - Perú

2023

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	Edwin Adolfo Morocco Colque	70254225
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	Manuel Herminio Ibarra Trujillo	07883181
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	Tiana Marina Otiniano López	18174598
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

INFORME DE SIMILITUD

Tesis final diestra estrada

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	7%
2	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	1%
4	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	www.researchgate.net Fuente de Internet	1%
7	repositorio.upn.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	qdoc.tips Fuente de Internet	<1%
9	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	

DEDICATORIA

A mi hijo Raco Rodríguez Diestra, por su apoyo constante, palabra de aliento y
confianza para culminar con este objetivo.

A mis padres y hermanos por estar presentes e impulsarme a ser mejor cada día.

Raquel Diestra.

A mi esposa Natalia Quiroz Alvarado y a mis hijas Milagritos y Sami; por su
incommensurable apoyo y paciencia durante el desarrollo del presente estudio.

Marco Estrada.

AGRADECIMIENTO

Deseo expresar mi agradecimiento a Dios por darme salud, fuerza y habilidades.

A mi hijo, padres y hermanos, les agradezco por ser mi inspiración en la vida, sus valores y ejemplo han sido esenciales para trazar mi camino y alcanzar mi meta.

Extender mi gratitud a nuestro asesor y docentes de la UPN, quienes nos brindaron las herramientas necesarias para nuestra formación profesional.

Raquel Diestra.

Mi agradecimiento a Dios, a mi esposa, a mi madre, y de manera muy especial a mi padre en el cielo, por sus apoyos incondicionales. De la misma manera a nuestro asesor, y a todos los docentes de la Universidad Privada del Norte quienes nos impartieron su conocimiento durante todo el desarrollo de la carrera.

Marco Estrada.

Tabla de contenido

JURADO EVALUADOR	2
INFORME DE SIMILITUD	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
TABLA DE CONTENIDO	6
ÍNDICE DE TABLAS	8
RESUMEN	9
ABSTRACT	10
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	11
1.1. Realidad problemática	11
1.2 Formulación del problema	14
1.3 Objetivos	15
1.4. Hipótesis	16
1.5 Hipótesis general	16
1.6. Limitaciones	19
1.7. Antecedentes	19
Antecedentes Internacionales	19
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	36
CAPÍTULO III: RESULTADOS	49
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	61

REFERENCIAS	71
ANEXOS	75
ANEXO 01 MATRIZ DE CONSISTENCIA	75
ANEXOS 02	77
ANEXO 03	79
ANEXO N° 4	82

Índice de tablas

TABLA 1	43
TABLA 2	43
TABLA 3	44
Tabla 4	49
Tabla 5	51
Tabla 6	52
Tabla 7	53
Tabla 8	55
Tabla 9	56
Tabla 10	57
Tabla 11	58

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene la finalidad de proponer la incorporación de otra medida de seguridad y se añade el inciso e) en el artículo 55 del decreto legislativo 1049 y se exija a todas las notarías a nivel nacional de instalar en sus sedes un medio tecnológico y mediante él se pueda prevenir la doble venta de un mismo bien inmueble, actualmente existen algunas herramientas de seguridad en las notarías las cuales son insuficientes para prevenir el fraude inmobiliario.

Para la realización de esta investigación, se buscó antecedentes de estudio que abarcaran este tema, se buscó en la doctrina, en el ámbito nacional como en el derecho comparado, trabajos previos como tesis, repositorios, revistas y artículos científicos de reconocidos científicos e investigadores, legislaciones en otros países en donde exista esta problemática de la doble venta de un mismo bien inmueble, donde llegamos a la conclusión que es prioritario que por intermedio de las universidades e investigadores y especialistas en derecho notarial y registral se elabore una propuesta al congreso de la Republica y pueda incluirse otra medida de seguridad en el artículo 55 del decreto legislativo 1049.

Nuestra investigación tiene como objetivo general que se añada el inciso e) en el artículo 55 del decreto legislativo 1049, en donde se exija a todas las notarías se implemente de un medio tecnológico que los mantenga interconectadas para detectar en forma instantánea la posible doble venta de un mismo bien y de esa manera otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos y mejorar el negocio de los bienes raíces.

PALABRAS CLAVES: Fe publica notarial, seguridad jurídica, transferencias inmobiliarias

ABSTRACT

The present research work has the purpose of proposing the incorporation of another security measure and adding subsection e) in article 55 of legislative decree 1049 and requiring all notaries nationwide to install a technological means in their offices and through it the double sale of the same real estate can be prevented, currently there are some security tools in the notaries which are insufficient to prevent real estate fraud.

To carry out this research, antecedents of studies that covered this topic were searched, the doctrine, at the national level as well as in comparative law, previous works such as these, repositories, magazines and scientific articles by renowned scientists and researchers, were searched. legislation in other countries where this problem of the double sale of the same real estate exists, where we conclude that it is a priority that, through the universities and researchers and specialists in notarial and registry law, a proposal be prepared for the Congress of the Republic and another security measure may be included in article 55 of the legislative decree 1049.

Our research has the general objective of adding subparagraph e) to article 55 of Legislative Decree 1049, where all notaries are required to implement a technological means that keeps them interconnected to instantly detect the possible double sale of the same good and thus provide legal security to citizens and improve the real estate business.

KEY WORDS: Notarial public faith, legal certainty, real estate transfers

NOTA

El contenido de la investigación no se encuentra disponible en **acceso abierto**, por determinación de los propios autores amparados en el Texto Integrado del Reglamento RENATI, artículo 12.

REFERENCIAS

Arata Solís, M. (2020). Principio de Oponibilidad. En Gaceta Jurídica, Código Civil Comentado (tomo X, pp. 421-470). Gaceta Jurídica.

Becerra Palomino, C. E. (2000). Configuración histórica del Notario Latino. Lima - Perú: Folio Real. N° 2

Bellver, A. (1931). Principios de régimen notarial comparado. Madrid, España: Graficas Modelo.

Carrera, C (2018). El Notariado y las TIC: Normativa, Seguridad Jurídica y desafíos. Revista de Estudios de Derecho Notarial. Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral, 5, 12, 21

<https://revistas.ubp.edu.ar/index.php/derecho-notarial-registral/issue/view/17/13>

<https://revistas.ubp.edu.ar/index.php/derecho-notarial-registral/issue/view/17/13>

Castillo Ogando, N. (2007). Manual Derecho Notarial. Tomo I. Parte General. República Dominicana: Ediciones Jurídicas Trajano Pontentini. pág. 116

Chávez, A. (2013). Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú (tesis de pre-grado). Universidad Privada del Norte, Cajamarca.

Código Civil de 1984

Constitución Política del Perú

Cornejo (2018) tesis para obtener el título profesional de abogada “Fe pública notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, Breña – 2017”

<https://hdl.handle.net/20.500.12692/34636>

Decreto Legislativo N° 1949

Díaz, Elías. Curso de Filosofía del Derecho. Barcelona - Madrid: Marcial Pons, 1998.

Esteban Nieto, Nicomedes (2018), Tipos de Investigación, <http://repositorio.usdg.edu.pe/handle/USDG/34>

Giménez, E. (2008). Introducción al derecho notarial, edición primera. Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.

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

Gonzales Gunther, G. B. (2018). Amparo Constitucional en Defensa de la Propiedad (Primera ed., Vol. 1). Lima, Lima, Perú: El Búho E.I.R.L. Recuperado el 01 de diciembre de 2018

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

Gonzales, G. H. (2016). Derecho Notarial. Lima, Perú: Editorial Punto & Grafía S.R.L.

Guzmán, R. (2017). Aportes de la tecnología al notariado y a la seguridad jurídica: centro de investigación en derecho notarial y registral. Obtenido de http://www.repositorioacademico.usmp.edu.pe/bitstream/usmp/2442/1/guzman_hr.

Lazabara, G. (2016). Factores causantes del desprestigio de la función notarial en la provincia constitucional del callao periodo 2015. (Tesis de pre-grado) Universidad de Huánuco, Huánuco.

León, O. (2020). La validez y eficacia jurídica de la certificación de documentos materializados y desmaterializados autorizados por el notario. [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14094/1/T-UCSG-POS-DDNR-7.pdf>

Ley N° 30313, que se opone a la inscripción y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación.

Martínez, J. (2016). Apuntes de Derecho Notarial. Corporación de Estudios y Publicaciones, pág. 01. <https://elibro.net/es/ereader/bibsipan/115000>

Muñoz Rivera, I. (2010). La Seguridad Jurídica en el Derecho Notarial. revista de derecho notarial mexicano, 35-36.

Pérez, M (2020, 26 de abril) Colegio de Notarios asegura Ley para ejercer notaria por internet, necesita enmiendas para evitar fraude. Metro Puerto Rico. <https://www.elnuevodia.com/opinion/punto-de-vista/respaldo-al-uso-de-la-tecnologia-en-la-funio-notarial/>.

Real Academia Española. (enero de 2020). Ordenamiento Jurídico. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/ordenamientojur%C3%ADdico#:~:text=Const.,en%20beneficio%20del%20inter%C3%A9s%20general.>

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

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

Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 7 de abril de 2016, Casación 1634-2015-Cajamarca (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 3 de junio de 2015, Casación 3464-2013-Lima Norte (Perú).

Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 4 de junio de 2019, Casación 23329-2017-Ancash (Perú).

Serrano de Nicolás, A. (2011). El Notariado, garante de la seguridad jurídica. Revista del Colegio Notarial de Cataluña, número 3, p 2.

Torres, R. (2017). Principales manifestaciones de los oficios notariales en Lima que actúan como empresas proveedoras de servicios notariales y motores generados de desarrollo económico. (Tesis de pre-grado). Universidad Pontificia Católica del Perú. Lima.

Witker, Jorge. La investigación jurídica. México D.F.: McGraw-Hill, 1995.