

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS COMERCIALES
UCC – CAMPUS MATAGALPA



**COORDINACIÓN DE CIENCIAS ECONÓMICAS EMPRESARIALES Y
JURIDICAS**

**MONOGRAFÍA PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIATURA EN
DERECHO CON ÉNFASIS EN GERENCIA EMPRESARIAL.**

TEMA:

“MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN ANTE EL FRAUDE DE FALSIFICACIÓN
EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA EN LA OFICINA DE
ABOGADOS ZELEDÓN & ASOCIADOS, DE LA CIUDAD DE JINOTEGA, EN EL
PRIMER SEMESTRE DEL 2024”

ELABORADO POR:

Br. CRISTHEL LEONOR RIVAS CAJINA
Br. SOFIA MARGARITA ZELEDON RAMIREZ

TUTOR:

MSc. Eveling Janet Kuant
MSc. José Ernesto Rodriguez
MATAGALPA, JUNIO DEL 2024

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS COMERCIALES
UCC – CAMPUS MATAGALPA



**COORDINACIÓN DE CIENCIAS ECONÓMICAS EMPRESARIALES Y
JURIDICAS**

**MONOGRAFÍA PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIATURA EN
DERECHO CON ÉNFASIS EN GERENCIA EMPRESARIAL.**

TEMA:

“MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN ANTE EL FRAUDE DE FALSIFICACIÓN
EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA EN LA OFICINA DE
ABOGADOS ZELEDÓN & ASOCIADOS, DE LA CIUDAD DE JINOTEGA, EN EL
PRIMER SEMESTRE DEL 2024”

ELABORADO POR:

Br. CRISTHEL LEONOR RIVAS CAJINA
Br. SOFIA MARGARITA ZELEDON RAMIREZ

TUTOR:

MSc. Eveling Janet Kuant
MSc. José Ernesto Rodriguez
MATAGALPA, JUNIO DEL 2024

Dedicatoria

Con alegría, amor y esperanza de realizar un sueño que parecía distante, dedico este gran logro en primer lugar a Dios, pues sin Él no habría llegado hasta este momento. A mi abuela Dominga González, mi pilar y principal apoyo a lo largo de mi vida. A mi tía Esmelda, quien ha sido como una madre para mí en estos últimos años, por su apoyo incondicional y constante motivación para ser mejor. A mis tres hermanos, por creer siempre en mí. A mis tres ángeles en el cielo, mi madre Flor, mi papito Luis, quienes, a pesar de haberlos perdido a temprana edad, sé que están muy orgullosos de la mujer en la que me he convertido. A mi mamita Sara, quien nunca dudó de mí y siempre me brindó su apoyo durante los primeros tres años de mi carrera. Su memoria seguirá brillando intensamente en mi corazón. A mi hermana de crianza Sarahi, y a mi mejor amiga Lory, por cada consejo y por creer en mí siempre. Todo esto es gracias a ustedes.

[CRISTHEL LEONOR RIVAS CAJINA]

Un sueño de infancia se está haciendo realidad, fruto de seis años de arduo trabajo, tanto mío como de mis padres. Dedico este logro primeramente a Dios porque sin él nada de esto sería posible, a mis padres German y Tere, por ser los principales artífices de mi éxito y mis mentores. También a mis hermanos, mis abuelos, y a mi ángel que, desde el cielo, sé que está orgulloso de mí. A Anielka, mi mejor amiga, que, aunque no está culminando esta etapa conmigo, nunca dejó de brindarme su apoyo incondicional. A Aldo Josué, mi novio, que llegó en el momento preciso para iluminar mi camino y me apoyó sin cesar hasta el final. A mis maestros, que siempre me ofrecieron palabras de aliento y me motivaron hasta el último instante. Todo esto es gracias a ustedes.

[SOFIA MARGARITA ZELEDÓN RAMÍREZ]

Agradecimiento

Expreso mi más sincero agradecimiento a Dios, quien me ha otorgado la sabiduría necesaria para culminar mi carrera. Agradezco a mi abuela y a mi madre por su apoyo y amor incondicional sin ellas esto hoy no sería posible. Reconozco el invaluable aporte de mis maestros, quienes compartieron sus conocimientos y constantemente me brindaron palabras de aliento, motivándome a superarme día a día. En particular, agradezco al MSc. Maryam Collado y a la Lic. Ayda Herrera. Por último, agradezco a cada una de las personas que durante estos seis años confiaron en mi capacidad y me brindaron su apoyo.

CRISTHEL LEONOR RIVAS CAJINA

Deseo expresar mi más profundo agradecimiento a Dios, fuente de vida y sabiduría, por guiarme y otorgarme la fortaleza necesaria para culminar esta etapa. A mis padres, cuyo apoyo incondicional y constante ánimo han sido fundamentales para alcanzar este logro; sin ellos, nada de esto habría sido posible. A mis maestros, quienes me proporcionaron el conocimiento y las herramientas esenciales para enfrentar esta nueva etapa profesional, llevándose cada uno un lugar especial en mi corazón. En particular, quiero agradecer a la Lic. Maryam Collado, por su constante recordatorio de que estaba en la carrera correcta y por brindarme su apoyo incondicional, compartiendo generosamente todos sus conocimientos. Finalmente, gracias a cada una de las personas que, a lo largo de estos seis años, nunca dudaron de mi capacidad.

SOFIA MARGARITA ZELEDÓN RAMÍREZ

UCC – SEDE/CAMPUS



COORDINACIÓN DE CARRERA

**Culminación de Pensum
Proyecto de Graduación para optar al título de grado en**

AVAL DEL TUTOR

Grado Académico y nombre del tutor(es), tienen a bien:

CERTIFICAR

Que: El Proyecto de Graduación con el título: “**MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN ANTE EL FRAUDE DE FALSIFICACIÓN EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA EN LA OFICINA DE ABOGADOS ZELEDÓN & ASOCIADOS, DE LA CIUDAD DE JINOTEGA, EN EL PRIMER SEMESTRE DEL 2024**”, elaborado por los estudiantes **CRISTHEL LEONOR RIVAS CAJINA Y SOFIA MARGARITA ZELEDON RTAMIREZ**, ha sido dirigida por los suscritos.

Al haber cumplido con los requisitos académicos y metodológicos del Proyecto de Graduación, damos de conformidad a la presentación de dicho trabajo de culminación de estudios para proceder a su lectura y defensa, de acuerdo con la normativa vigente del Reglamento de Régimen Académico Estudiantil y Reglamento de Investigación, Innovación y Transferencia.

Para que conste donde proceda, se firma la presente en UCC Sede/Campus a **fecha** de **año**.

MSc. José Ernesto Rodríguez Moreno
Tutor Técnico

MSc. Evelyn Kuan Torres
Tutor Metodológico

RESUMEN

La presente investigación aborda la problemática del fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa, focalizándose en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, situada en la ciudad de Jinotega durante el primer semestre del año 2024. Su objetivo principal es proponer medidas de prevención y mitigación ante este tipo de fraude. Este estudio, fundamentado en un enfoque jurídico y de gestión de riesgos, tiene como finalidad contribuir al mejoramiento de los procesos legales y la seguridad jurídica en el ámbito de las transacciones de compraventa, a través de la identificación y aplicación de medidas preventivas y correctivas que resguarden la integridad de las escrituras públicas y fortalezcan la confianza de los usuarios en los servicios profesionales ofrecidos por la referida firma legal.

Palabras claves:

Fraude, Falsificación, Escritura, Sinalagmático, Mitigación.

ABSTRACT (KEY WORDS)

The present investigation addresses the problem of forgery fraud in public deeds of sale, focusing on the Zeledón & Asociados law office, located in the city of Jinotega during the first half of 2024. Its main objective is to propose prevention measures and mitigation against this type of fraud. This study, based on a legal and risk management approach, aims to contribute to the improvement of legal processes and legal security in the field of purchase and sale transactions, through the identification and application of preventive and corrective measures that protect the integrity of public deeds and strengthen the trust of users in the professional services offered by the aforementioned legal firm.

Key words: Fraud, Counterfeiting, Writing, Synallagmatic, Mitigation.

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.1. Antecedentes y Contexto del Problema	3
1.2.- Objetivos	6
1.3. Descripción del problema y Preguntas de Investigación	7
1.4.- Justificación	8
1.5.- Limitaciones	8
1.6.- Supuesto básico	8
1.8. Categorías, temas y patrones emergentes de la investigación	9
CAPÍTULO II: MARCO REFERENCIAL	11
Tabla 1 Estado del arte	11
2.1.- Estado del arte	11
Tabla 2 Antecedentes	12
2.2. Teorías y Conceptualizaciones asumidas	14
2.2.1. Escrituras públicas	14
2.3.- Tipos de escritura	16
2.3.1.- Escrituras públicas de Compra Venta vehículo	16
2.3.2.- Escrituras Públicas de Compra venta de bien inmueble	17
2.3.3.-Fraude de falsificación en escrituras públicas	18
2.4.- Tipos de fraude	19
2.4.1 Falsificación de documentos, ideológica y material	19
2.5.- Riesgos de Fraude de Falsificación	21
2.6.-Vulnerabilidades de fraude de falsificación	21
3.1.- Marco Legal y Regulatorio	23

CAPÍTULO III: DISEÑO METODOLÓGICO	29
4.1.- Tipo de Investigación	29
4.1.1 Según su diseño.....	29
4.2.- Área de estudio	30
4.3.- Unidades de Análisis: Población y Muestra: tamaño de la muestra y muestreo ...	31
4.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	32
4.3.6.Criterios de calidad: Credibilidad, Confiabilidad y Confirmabilidad, transferibilidad y triangulación. 32	
4.3.7.Procesamiento de datos y análisis de la información.....	33
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	35
Riesgos y Vulnerabilidades ante el Fraude de escrituras públicas	35
Medidas de prevención legales	38
Medidas para la prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa	43
Medidas a Implementar.....	43
Introducción.....	43
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES	46
CAPITULO VI: RECOMENDACIONES.....	47
CAPITULO VII. BIBLIOGRAFÍA	48
CAPITULO VIII ANEXOS.....	50

INDICE DE TABLA

Tabla 1 Estado del arte	11
Tabla 2 Antecedentes	12

INDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Cuadro de descriptores	64
Anexo 2: Checklist	68
Anexo 3: Entrevista	70
Anexo 4: Calculadora de la muestra	72

INTRODUCCIÓN

En el ámbito legal, la autenticidad y validez de las escrituras públicas de compraventa son fundamentales para garantizar la seguridad jurídica. El fraude en estos documentos se ha convertido en un desafío creciente para las firmas legales y sus clientes. Este estudio se enfoca en explorar las medidas de prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa, con un análisis específico de las estrategias implementadas por la oficina de abogados Zeledón & Asociados, ubicada en Jinotega, durante el primer semestre de 2024.

El aumento de la complejidad en los métodos de falsificación ha puesto en riesgo la confianza en las transacciones legales y la seguridad jurídica, factores esenciales para el funcionamiento eficiente. La firma Zeledón & Asociados, reconocida por su prestigio, enfrenta estos desafíos de primera mano. En respuesta, ha implementado diversas estrategias para detectar y prevenir el fraude en sus transacciones de escrituras públicas de compraventa. Esta investigación se centra en examinar la eficacia de estas medidas y en identificar las mejores prácticas que pueden aplicarse para fortalecer los procesos de seguridad y protección contra la falsificación.

Para abordar esta problemática, el estudio se estructura en torno a varios objetivos clave. Primero, se analizarán los riesgos y vulnerabilidades específicos asociados con la falsificación de escrituras públicas en el contexto digital dentro de la firma Zeledón & Asociados. Esto incluye un examen detallado de cómo las nuevas tecnologías de falsificación han evolucionado y afectado las operaciones de la firma. Segundo, se evaluará la efectividad de las medidas legales y operativas actualmente en uso por la firma para prevenir y mitigar estos fraudes. Este análisis se llevará a cabo a través de revisiones de los protocolos internos.

La importancia de esta investigación radica en su capacidad para contribuir tanto al conocimiento académico como a la práctica profesional. Al evaluar y criticar las prácticas actuales de Zeledón & Asociados, este estudio ofrece recomendaciones valiosas que pueden ser aplicables no solo a esta firma, sino también a otras en situaciones similares. Además, derivadas de esta investigación pueden ayudar a mejorar los protocolos y

procedimientos, fortaleciendo la seguridad jurídica y beneficiando a la comunidad legal en general.

En última instancia, se espera que los hallazgos de esta tesis promuevan un marco más seguro para las escrituras de compraventa, aumentando la confianza de los clientes y la eficiencia de las operaciones legales

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Antecedentes y Contexto del Problema

1.1.1. Internacionales.

En Lima, Perú, Cueva Pauelo & Solis Zarate (2021) en la tesis titulada “El sistema de alerta registral como prevención en la afectación al fraude inmobiliario en los olivos. 2015- 2021” la cual tuvo como objetivo principal analizar el sistema de alerta registral como uso preventivo contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos. Se utilizó investigación tipo básica, con un enfoque cualitativo, de alcance exploratorio. con método sociológico y de diseño no experimental. Como resultado se puede observar que antes de la existencia de la alerta registral, no había sistema alguno igual o parecido que emitiera notificaciones de alerta sobre las propiedades inscritas en SUNAR, si bien es cierto este sistema no va a erradicar por completo el fraude inmobiliario, pero cumple con su función preventiva para informar al usuario sobre lo que pueda o no pueda pasar sobre su predio.

Esta investigación resalta la importancia de implementar medidas de prevención y mitigación, como el sistema de alerta, en la lucha contra la falsificación en escrituras de compraventa.

En Ayacucho, Torres Sandoval I (2022), en la tesis titulada “El fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022” cuyo objetivo principal fue Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray Ayacucho 2022. El método de estudio fue no experimental, transversal enfoque cuantitativo, se utilizó la encuesta y el cuestionario mediante escala Likert. En conclusión, se comprobó que existe relación entre las variables que son determinantes para lograr la seguridad jurídica en el sector inmobiliario.

Esta tesis destaca la relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica, respaldando la importancia de implementar medidas para prevenir y mitigar la falsificación en escrituras de compraventa. Esta correlación refuerza la relevancia del tema a investigar, destacando la necesidad de proteger los derechos de propiedad y garantizar la integridad del mercado notarial.

En la provincia de Piura, Madrid Calderon (2023), realizó el estudio “Medidas de prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa para evitar el fraude inmobiliario” cuyo objetivo principal fue determinar de qué manera se afecta al propietario perjudicado por la falsificación de documentos y suplantación de identidad vulnerando el derecho de propiedad, realizado en la provincia de Piura. La metodología empleada fue una investigación de tipo descriptivo bajo un enfoque cualitativo, donde se aplicó análisis documental, observación directa y la entrevista clasificada, realizadas a notarios y dependientes de notarías. Como resultado se obtuvo que, la falsificación de documentos y la suplantación de identidad pueden perjudicar gravemente al propietario legítimo de un inmueble, sin embargo, la inclusión del propietario perjudicado en el procedimiento registral no vulnera su derecho de propiedad, sino que busca protegerlo y garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Este estudio es esencial porque ofrece una visión detallada de los impactos del fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa, brindando información valiosa sobre los riesgos involucrados y las consecuencias para los propietarios perjudicados. Además, destaca la importancia de incluir al propietario perjudicado en el procedimiento registral para proteger sus derechos y garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

1.1.2. Regionales.

En Pimentel-Perú, 2016, (Becerra Dávila , 2016) la tesis titulada “Modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el Registro Numerado Sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas” Cuyo objetivo general fue identificar los métodos de registro que actualmente se utilizan en el control de compra venta de inmuebles no inscritos con respecto al marco de referencias y normas que la rigen. Se utilizaron las técnicas de encuesta, análisis documental y observación de campo. Se concluye que, existen diferentes puntos en los que refieren a estafa, gran cantidad de opiniones que nos ayudaran a entender mucho mejor la tesis.

Es por ello que se origina la necesidad de que las autoridades responsables y la comunidad jurídica de nuestro país analicen, evalúen y desarrollen nuevos planteamientos teóricos sobre servicios para mejorar el alcance de la norma.

El estudio realizado en Pimentel destaca la importancia de implementar medidas de prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en escrituras públicas de compraventa.

1.1.3. Nacionales

En Managua-Nicaragua, 2010, (Duarte Davila y Guerrero Romàn, 2010, pág. 17) La función notarial está compuesta por una serie de elementos, que ya tendremos ocasión de analizar en el tercer tema. La regulación del ejercicio de la función notarial tiene importancia para el Derecho Notarial, puesto que, a través de ella, se le da la validez al instrumento público mismo; que a través de su eficacia modela jurídicamente las relaciones humanas. En este punto se regula todo lo relativo a la determinación de los efectos jurídicos que produce el ejercicio de la potestad autenticadora del notario, lo mismo que los diversos mecanismos a través de los cuales se manifiesta.

La regulación del ejercicio de esta función reviste gran importancia para el Derecho Notarial, ya que confiere validez al instrumento público en sí mismo. A través de esta regulación, se moldean jurídicamente las relaciones humanas al otorgar efectos legales a los documentos notariales. En este punto se aborda la determinación de los efectos jurídicos derivados del ejercicio de la potestad autenticadora del notario, así como los diversos mecanismos a través de los cuales se manifiestan dichos efectos.

En León-Nicaragua, 2019, (Aguero Alaniz, 2019, pág. 5) Existen doctrinas que se contraponen en relación a la naturaleza jurídica de la función notarial. La doctrina funcional establece que es el Estado quien tiene potestad autenticadora y, por tanto, este eligió a los notarios como depositarios de dicha potestad. La doctrina profesional, ve a la función notarial como un servicio profesional, el notario no es funcionario público. Por último, la doctrina ecléctica, que afirma la función pública ejercida por el Notario, pero que este además ejerce su profesión de una forma libre

Este análisis revela la complejidad de la función notarial y las diferentes interpretaciones sobre su naturaleza jurídica, destacando la importancia de comprender estas perspectivas para entender el papel del notario en el sistema legal y su relación con el Estado y los ciudadanos.

1.1.4. Locales.

A nivel local es la primera investigación que se realiza.

1.2.- Objetivos

1.2.1. Objetivo General

Proponer medidas de prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024

1.2.2. Objetivos Específicos

- Identificar los riesgos y vulnerabilidades que se suscitan ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.
- Evaluar las medidas de prevención legales implementadas y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.
- Proponer medidas para la prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de leyes Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.

1.3. Descripción del problema y Preguntas de Investigación

El fenómeno del fraude de falsificación plantea un desafío significativo tanto para la oficina de leyes Zeledón & Asociados como para la integridad del sistema legal en general, ya que la participación de los clientes en actos fraudulentos compromete la confianza en las transacciones inmobiliarias y socava la credibilidad de la fe pública del notario.

A pesar de los esfuerzos de la oficina de leyes Zeledón & Asociados para implementar medidas de prevención de fraudes, la participación activa de los clientes en actividades fraudulentas representa una brecha significativa en la seguridad y protección de los intereses legales de todas las partes involucradas.

Esta situación plantea interrogantes sobre la responsabilidad ética y legal del notario de la oficina para abordar y prevenir la participación de los clientes en actividades fraudulentas, así como la efectividad de las medidas actuales para mitigar este tipo de riesgos.

1. ¿Cuáles son los riesgos y vulnerabilidades que se suscitan ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.?
2. ¿Cuáles son las medidas de prevención legales implementadas y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.?
3. ¿Qué medidas específicas se pueden implementar para la prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de leyes Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.?

1.4.- Justificación

La presente investigación tiene como objetivo abordar la problemática del fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la reconocida oficina de abogados Zeledón & Asociados, situada en la ciudad de Jinotega. Este fenómeno ha suscitado una creciente preocupación debido a su incidencia negativa en la integridad del sistema notarial y a la erosión de la confianza de los clientes en los servicios legales proporcionados por dicha firma.

El fraude de falsificación en las escrituras de compraventa plantea desafíos significativos para los clientes, quienes pueden resultar perjudicados al realizar transacciones basadas en documentos fraudulentos. Además del impacto directo en su patrimonio, estas acciones pueden acarrear consecuencias legales y financieras graves, comprometiendo su seguridad jurídica y estabilidad económica.

Por consiguiente, esta investigación se justifica en la imperiosa necesidad de identificar y analizar a fondo las medidas de prevención y mitigación que puedan implementarse para combatir de manera eficaz este tipo de fraude en la mencionada oficina de abogados.

Esta investigación es de gran aporte teórico ya que busca enfrentar esta problemática de manera proactiva, se busca contribuir al fortalecimiento de la integridad del sistema notarial y a la protección de los legítimos intereses de los clientes, garantizando así la seguridad jurídica y la confianza a los usuarios de la oficina de leyes Zeledón & Asociados.

1.5.- Limitaciones

En la presente investigación no encontramos ningún tipo de investigación.

1.6.- Supuesto Básico

En la oficina de abogados Zeledón & Asociados, en la ciudad de Jinotega, se ha identificado un patrón preocupante de fraude en las escrituras públicas de compraventa. En estos casos, son los propios clientes quienes, de manera intencionada, proporcionan documentación falsa o manipulada con el fin de obtener beneficios indebidos en las escrituras públicas de compraventa. Esta práctica fraudulenta ha generado conflictos

legales y pérdidas financieras para terceros involucrados, lo que plantea la necesidad de desarrollar medidas preventivas para abordar esta problemática y proteger los intereses legítimos de todas las partes afectadas.

1.7 Entrada al Campo.

Definición del contexto de estudio

La investigación es realizada la oficina de abogados Zeledón & Asociados, ubicada en el barrio Roger Hanguíen primera etapa, frente a talleres unidos en la ciudad de Jinotega, municipio de Jinotega.

Actualmente prestan sus servicios notariales el Dr. German Zeledón Gutiérrez, con estudios en material civil, penal, notarial y otras ramas del Derecho, con más de diecinueve años de experiencia, el Dr. Josué Rubén Díaz, especialista en materia penal y con diecisiete años de experiencia.

Ambos notarios nos abrieron las puertas para realizar esta investigación.

1.8. Categorías, Temas y Patrones Emergentes de la Investigación

La investigación se estructurará en torno a diversas categorías, temas y patrones emergentes, con el fin de proporcionar una visión integral de las estrategias y desafíos relacionados con la prevención del fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa. Se espera que los hallazgos de este estudio contribuyan no solo al conocimiento académico en el campo del derecho notarial, sino también a la práctica profesional, al proporcionar directrices y recomendaciones prácticas para mejorar la seguridad y transparencia en el proceso de notarización de documentos.

1.8.1. Categorías:

- Prevención de fraudes en escrituras públicas.
- Mitigación de riesgos asociados con la falsificación en transacciones de compraventa.
- Procedimientos legales y protocolos de seguridad en la notarización de documentos.

- Responsabilidad y ética profesional de los abogados en la protección contra el fraude.

1.8.2. Temas:

- Identificación de vulnerabilidades en el proceso de notaría de escrituras públicas.
- Implementación de controles internos efectivos para prevenir la falsificación.
- Capacitación y sensibilización del personal sobre los riesgos de fraude.
- Evaluación de la validez de documentos y firmas en transacciones inmobiliarias.
- Importancia de la verificación de identidad y documentación de los involucrados en la compraventa.
- Desarrollo de políticas y procedimientos internos para abordar el fraude.

1.8.3. Patrones Emergentes:

- Incremento en la sofisticación de métodos de falsificación y fraude.
- Necesidad de actualización constante de técnicas de prevención y detección.
- Importancia de la colaboración entre profesionales legales, autoridades y clientes.
- Impacto de la reputación y la confianza en la marca del despacho de abogados ante casos de fraude.

CAPÍTULO II: MARCO REFERENCIAL.

Tabla 1 Estado del arte.

2.1.- Estado del arte

Bases de datos científicas utilizadas	No. publicaciones relacionadas con la investigación acuerdo a la base de datos	De con la de	No. De publicaciones con mayor reconocimiento científico	Tipos de publicaciones identificadas
Google Académico	Aproximadamente 281 resultados		5 publicaciones citados entre 3 - 12 veces	Artículos de revisión Otros tipos de publicación
Scielo	Resultados: 0		0 publicaciones citados entre 0 veces	Colección Revista
Dialnet	0 documento encontrado		0 publicaciones citables	<ul style="list-style-type: none"> • Artículo de revista <u>(0)</u> • Tesis <u>(0)</u> • Artículo de libro <p style="text-align: right;">Libro</p>

Fuente: Elaboración propia de los autores

Tabla 2 Antecedentes

Autor(es) y año En orden cronológico	Principales teorías y aporte al tema de investigación
<p>(Madrid Calderon , 2023) en la tesis titulada “Medidas de prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa para evitar el fraude inmobiliario”</p>	<p>cuyo objetivo principal es determinar de qué manera se afecta al propietario perjudicado por la falsificación de documentos y suplantación de identidad vulnerando el derecho de propiedad, realizado en la provincia de Piura. En lo referente a la metodología empleada se trata de una investigación de tipo descriptivo bajo un enfoque cualitativo. Como resultado final podemos ver que la falsificación de documentos y la suplantación de identidad pueden perjudicar gravemente al propietario legítimo de un inmueble, sin embargo, la inclusión del propietario perjudicado en el procedimiento registral no vulnera su derecho de propiedad, sino que busca protegerlo y garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.</p>
<p>(Cueva Pauelo y Solis Zarate, 2021) en la tesis titulada “El sistema de alerta registral como prevención en la afectación al fraude inmobiliario en los olivos. 2015- 2021”</p>	<p>tuvo como objetivo principal analizar el sistema de alerta registral como uso preventivo contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos. Se utilizó un método de investigación de tipo básica, con un</p>

enfoque cualitativo, de alcance exploratorio. con método sociológico y de diseño no experimental. Como resultado podemos observar que antes de la existencia de la alerta registral, no había sistema alguno igual o parecido que emitiera notificaciones de alerta sobre las propiedades inscritas en SUNAR, si bien es cierto este sistema no va a erradicar por completo el fraude inmobiliario, pero cumple con su función preventiva para informar al usuario sobre lo que pueda o no pueda pasar sobre su predio.

Becerra Dávila (2016) con la tesis titulada “Modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el Registro Numerado Sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas”

Cuyo objetivo general es identificar los métodos de registro que actualmente se utilizan en el control de compra venta de inmuebles no inscritos con respecto al marco de referencias y normas que la rigen. Se utilizaron las técnicas de encuesta, análisis documental y observación de campo. Con lo cual se llegó a la conclusión, de que hoy en día existen diferentes puntos en los cuales se refieren a estafa, gran cantidad de opiniones que nos ayudaran a entender mucho mejor la tesis.

Fuente: Elaboración propia de los autores

2.2. Teorías y Conceptualizaciones asumidas.

2.2.1. Escrituras Públicas

Las escrituras consignan siempre un negocio jurídico, es decir, un otorgamiento de voluntad encaminado al establecimiento de una relación jurídica, por lo que tienen un carácter dispositivo y causan siempre efectos legales.¹ De aquí que se exija que dicha manifestación se haga no sólo de forma libre, sino además con plena conciencia de que a los efectos queridos por las partes se habrán de agregar los que la ley independientemente le atribuya a tal manifestación ((Mijarez Ramirez, 2013).

Una escritura pública es un documento legal de gran importancia que se elabora y firma ante un notario público, cuya función es dar fe de los actos jurídicos que en ella se consignan, como pueden ser la compra-venta de propiedades, la constitución de una empresa, matrimonios, testamentos, entre otros. Este documento es esencial para validar legalmente dichos actos y asegurar que se cumplen todos los requisitos legales aplicables.

El proceso para crear una escritura pública comienza cuando las partes involucradas en el acto jurídico se presentan ante un notario con la documentación necesaria. El notario, en su calidad de profesional del derecho, despliega diversas funciones durante el proceso. Primordialmente, examina minuciosamente la documentación pertinente, garantizando su integridad y conformidad con la normativa legal aplicable. Además, proporciona asesoramiento jurídico detallado a las partes involucradas, ilustrándolas sobre las implicaciones legales inherentes a su acto. Este asesoramiento incluye la explicación de los derechos y obligaciones que surgen del documento a ser formalizado.

Además de ello, el notario redacta el borrador de la escritura, un documento de suma importancia que debe reflejar con precisión la voluntad de las partes involucradas. Para ello, el notario se asegura de capturar de manera exacta los términos y condiciones acordados entre las partes, así como de incluir las cláusulas necesarias para asegurar la validez y ejecutabilidad del acto jurídico. Este proceso no solo requiere habilidades legales sólidas, sino también una comprensión profunda de la legislación vigente y su interpretación aplicada.

En este contexto, es importante destacar que la legitimación de las partes es un aspecto crucial. El notario verifica la capacidad legal de las partes para participar en el acto jurídico en cuestión, asegurándose de que estén debidamente autorizadas y facultadas para realizar la transacción. Esta legitimación garantiza la validez y la legalidad del acto, proporcionando seguridad jurídica a todas las partes involucradas

Las ventajas de las escrituras públicas son numerosas. Proporcionan seguridad jurídica a las partes, ya que un profesional del derecho verifica la legalidad del acto y su conformidad con la ley. Además, el carácter público del documento asegura transparencia y acceso a la información para los interesados. La inscripción de la escritura en el registro público le confiere una fecha cierta, certeza sobre la propiedad o los derechos que se transmiten y protección legal frente a reclamaciones de terceros.

La naturaleza del estudio está enfocada en la formación jurídica y académica del Notario de fe pública ya que sigue requiriendo que se optimicen los recursos y herramientas actualmente disponibles, de manera tal que pueda desempeñar su función y garantizar la seguridad jurídica en las relaciones contractuales que día a día enfrenta y debe autorizar. (Gutierrez Cabas, 2021)

El notario público, en su época antecesora, adquirió la denominación de escriba, como relator de cartas, privilegios, decretos y de las compras y ventas sobre los documentos de funcionarios y reyes, siendo que, dicha función solo podía ser desempeñada por aquellas personas capaces de leer y escribir, posteriormente fue interviniendo en el traslado y redacción de las escrituras públicas, para luego, configurarse el Derecho Notarial, sobre el cual se respaldan los aspectos fundamentales de la institución notarial y de su ejercicio (Ruiz Chumioque y M.I, 2020).

En la antigüedad, el papel del notario público era desempeñado por lo que se conocía como un escriba. Estos escribas eran responsables de redactar y relatar una variedad de documentos importantes, como cartas, privilegios, decretos, así como también contratos de compra y venta. Su labor era crucial, ya que aseguraban que estos documentos se redactaran de manera clara y precisa, evitando malentendidos y conflictos futuros.

El título de escriba no era otorgado a cualquiera, sino que estaba reservado para aquellas personas que poseían la habilidad de leer y escribir, lo que en tiempos antiguos era una destreza bastante exclusiva. Esta capacitación les permitía cumplir con su labor de manera eficiente y precisa.

Con el paso del tiempo, la función del escriba se fue transformando, y comenzó a intervenir cada vez más en la redacción y traslado de escrituras públicas. Estas escrituras eran documentos legales que formalizaban acuerdos y transacciones importantes, como la compra y venta de propiedades o la constitución de sociedades.

A medida que la importancia de estas escrituras públicas crecía, se desarrolló lo que ahora conocemos como el Derecho Notarial. Este conjunto de normas y principios establece las bases fundamentales de la profesión notarial y regula su ejercicio. El Derecho Notarial proporciona el marco legal necesario para garantizar la validez y seguridad de las escrituras públicas, así como para proteger los derechos e intereses de las partes involucradas en dichos documentos.

En resumen, el notario público, en sus orígenes conocido como escriba, desempeñaba un papel crucial en la redacción y relato de documentos legales importantes. Con el tiempo, su función se fue especializando en la elaboración de escrituras públicas, dando lugar al desarrollo del Derecho Notarial, que regula y respalda los aspectos esenciales de la profesión notarial y su ejercicio.

2.3.- Tipos de escritura

2.3.1.- Escrituras públicas de Compra Venta vehículo

La no consideración de documentación adicional que revele de forma íntegra las cargas y gravámenes que registra, considerándose en esta última de forma general las registrada en registros públicos y omitiéndose las sanciones, multas y omisiones tributarias relacionadas, peculiaridades que podrían constituirse como daños y perjuicios para las partes. Es así que, bajo estas peculiares surge la incógnita de ¿cómo es la seguridad jurídica de la compraventa de vehículos usados, y para darle respuesta se efectuó un análisis a partir de la aplicación de cuestionarios a los trabajadores y usuarios

de una notaría, postulándose como hipótesis que la seguridad jurídica es baja (Infantas Cupita y M. A., 2021).

La escritura de compraventa de vehículos es un documento legal que formaliza la transferencia de propiedad de un vehículo de un vendedor a un comprador. Este documento es esencial para garantizar que la transacción sea válida y legalmente reconocida. El documento también establece el precio de venta acordado entre las partes, así como cualquier otra condición o término relevante para la transacción, como la forma de pago y las responsabilidades relacionadas con el traspaso de la propiedad y la transferencia de los documentos del vehículo.

Una vez que ambas partes están de acuerdo con los términos y condiciones de la venta, firman la escritura de compraventa de vehículos ante un notario público o testigo legalmente autorizado. Después de la firma, el documento se registra en el organismo correspondiente, como el departamento de tráfico o registro de vehículos, para formalizar la transferencia de propiedad.

La escritura de compraventa de vehículos es crucial para proteger los intereses tanto del vendedor como del comprador, ya que establece de manera clara y legal los términos y condiciones de la transacción. Además, proporciona evidencia documentada de la transferencia de propiedad, lo que puede ser útil en caso de disputas futuras o problemas legales relacionados con el vehículo.

2.3.2.- Escrituras Públicas de Compra Venta de Bien Inmueble.

El otorgamiento de la escritura pública se fundamenta en la posibilidad de revestir con formalidad y dar mayor seguridad al acto jurídico, que queda envuelto en garantías, siendo una de ellas -y quizás la más importante- el brindarle oponibilidad ante terceros con la consecuente inscripción en Registros Públicos. Siendo de esta manera, y haciendo un juicio lógico y sistemático de las normas establecidas en el Código Civil, el otorgamiento de escritura pública es una obligación la cual está sujeta al accionar de una de las partes, y se traduce en una acción personal (Salazar Diaz y Luis, 2019).

Como bien sabemos el otorgamiento de escrituras públicas para la compra y venta de bienes inmuebles se basa en la necesidad de conferir formalidad y seguridad jurídica a

dichos actos. Este proceso garantiza que el acuerdo quede debidamente respaldado y sea oponible ante terceros, especialmente mediante su inscripción en Registros Públicos, el otorgamiento de escrituras públicas es una obligación que recae en una de las partes involucradas y constituye una acción personal. En resumen, estas escrituras son fundamentales para proteger los derechos de las partes y asegurar la validez legal de la transacción inmobiliaria.

2.3.3.-Fraude de Falsificación en Escrituras Públicas

La propiedad como derecho fundamental constituye uno de los derechos más importantes y tutelados en nuestro ordenamiento jurídico, de modo que su garantía es indispensable cuando se habla de un Estado de derecho. La presente investigación analizó la afectación que se produce al derecho de propiedad ocasionado por el derecho del tercero, cuyo actuar ha sido de buena fe, en situaciones donde se ha suplantado la identidad de uno de los otorgantes o se ha producido la falsificación de documentos. (Calderon y J. O., 2023)

El fraude en los documentos legales se refiere a cualquier acción o declaración falsa, engañosa o fraudulenta que se incluye en un documento legal con la intención de inducir a error a una de las partes involucradas o a un tercero. Este tipo de fraude puede manifestarse de diversas formas, como la falsificación de firmas, la inclusión de información falsa o engañosa, la omisión de detalles importantes, o la alteración deliberada de los términos y condiciones acordados. El fraude en los documentos legales es una violación grave de la integridad del sistema legal y puede tener consecuencias legales significativas para las partes involucradas

La propiedad, como derecho fundamental, es uno de los pilares más significativos y protegidos en cualquier sistema legal, ya que su garantía es fundamental para el mantenimiento de un Estado de derecho sólido. En esta investigación se examinó el impacto que puede tener el derecho de propiedad cuando se ve afectado por las acciones de terceros que actúan de buena fe, especialmente en situaciones donde se ha suplantado la identidad de uno de los otorgantes o se ha falsificado documentación.

Este estudio pone de relieve la importancia de proteger los derechos de propiedad, incluso cuando se enfrentan a situaciones de fraude o engaño por parte de terceros. Analiza cómo la buena fe de estos terceros puede generar conflictos legales complejos, especialmente cuando se trata de determinar quién tiene derecho legítimo sobre una propiedad en disputa.

2.4.- Tipos De Fraude

2.4.1 Falsificación de Documentos, Ideológica y Material

Protocolo: En síntesis, es un libro en el cual reposan los instrumentos públicos y privados, esto a su vez proporciona seguridad jurídica, eficacia y fe pública. Seguridad jurídica: Se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto, los actos que legaliza son ciertos, reales y prácticos. Publicidad: Los actos que autoriza el notario son públicos; por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona. (Cevallos Cedeño, y C. G. , 2023)

La falsificación de documentos es un delito que abarca una amplia gama de acciones fraudulentas destinadas a engañar a otros mediante la creación, modificación o manipulación de documentos con el fin de obtener un beneficio indebido o perjudicar a terceros. Este delito puede manifestarse en dos formas principales: la falsificación ideológica y la falsificación material.

La falsificación ideológica implica la alteración del contenido o la información presente en un documento con el propósito de cambiar su significado o implicaciones legales. Esto puede incluir la inserción de datos falsos, la modificación de fechas, la eliminación de información relevante o la manipulación de la redacción para inducir a error a quienes lo lean. Por ejemplo, en el contexto de un contrato, la falsificación ideológica podría implicar la inclusión de cláusulas que no fueron acordadas por las partes involucradas, con el fin de obtener una ventaja injusta.

Por otro lado, la falsificación material se refiere a la creación o reproducción de un documento falso que pretende representar un original legítimo. Esto puede implicar la fabricación de documentos completamente ficticios o la alteración de documentos existentes para hacerlos parecer auténticos. La falsificación material puede involucrar la

reproducción de firmas, sellos, marcas de agua u otros elementos de seguridad con la intención de hacer que el documento fraudulento sea más convincente.

Ambas formas de falsificación de documentos son consideradas delitos graves en la mayoría de los sistemas legales y pueden conllevar sanciones penales significativas, incluida la prisión y multas sustanciales. Además del aspecto penal, la falsificación de documentos puede tener graves repercusiones legales y financieras para las partes afectadas, así como para la integridad del sistema legal en general. Por lo tanto, es crucial mantener una vigilancia constante y aplicar medidas de seguridad adecuadas para prevenir y detectar este tipo de actividad fraudulenta.

La falsificación de documentos en escrituras públicas se refiere a la acción de producir, alterar o manipular documentos notariales con el propósito de engañar o cometer fraude. Este tipo de falsificación puede ocurrir en diversos contextos legales, como la compra-venta de bienes inmuebles, la constitución de sociedades, la otorgación de poderes, entre otros.

En el ámbito de las escrituras públicas, la falsificación puede implicar la creación de documentos falsos que aparenten tener la validez y autoría de una persona que en realidad no ha participado en la transacción, o la modificación de documentos legítimos para alterar su contenido y beneficiar a una de las partes de manera ilegal

Los principios rectores y elementales del Derecho Notarial, en su accionar son: Fe pública: Constituye el aval de los actos y contratos, veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a los notarios.

- La forma: Es la representación del acto a la forma jurídica que mediante el instrumento público se está evidenciando el accionar legal.
- Inmediación: Es la actuación del notario de estar en contacto con las partes. La función notarial demanda un contacto entre el notario y las partes involucradas.
- Consentimiento: El consentimiento es un requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial. La ratificación y aceptación, queda plasmada mediante la firma de o los otorgantes, esto a su vez expresa el consentimiento de las partes intervinientes. Unidad del acto: Este principio se basa en que el instrumento público debe perfeccionarse en un solo acto.

2.5.- Riesgos de Fraude de Falsificación

Entre los instrumentos públicos notariales, los instrumentos públicos extra protocolares (actas y demás certificaciones notariales) son quizás donde se producen la mayor cantidad de falsificación de documentos, esto porque las notarías no cuentan con un registro formal y no se quedan con ninguna copia de la legalización de estos documentos. Actualmente algunas notarías realizan registros de estos de forma manual en libros, lo cual propicia un manejo inapropiado de la información, lo cual afecta la gestión del personal administrativo e influye de manera directa en la verificación de que si un documento se legalizo en una determinada notaria. (Guillén Quijano et al., 2008)

Los riesgos de fraude de falsificación se refieren a las posibilidades de que los documentos legales, como las escrituras públicas, sean falsificados o manipulados con el fin de engañar a las partes involucradas y obtener beneficios ilícitos. Estos riesgos pueden surgir en una variedad de situaciones y pueden tener graves consecuencias legales y financieras.

Para mitigar estos riesgos, es fundamental que las partes involucradas en una transacción inmobiliaria o cualquier otra que requiera escrituras públicas verifiquen cuidadosamente la autenticidad de los documentos y las identidades de las personas que participan en la transacción. Trabajar con notarios públicos y profesionales legales de confianza también puede ayudar a garantizar la legalidad y validez de los documentos y prevenir el fraude de falsificación. Además, la implementación de medidas de seguridad adicionales, como la autenticación de firmas y la verificación de documentos de identidad, puede ayudar a reducir los

2.6.-Vulnerabilidades de Fraude de Falsificación

No necesariamente la implementación de medidas de seguridad o fiscalización deban traducirse en limitación de la potestad de actuación notarial, por el contrario, debemos pensar en la implementación de medidas tecnológicas que puedan venir a facilitar el ejercicio profesional, plataformas tecnológicas que permitan identificar a los usuarios

para su uso y mecanismos electrónicos de seguridad como la obligatoriedad del uso de la firma digital para la presentación de todos los documentos notariales que requieran inscripción, lo que sin lugar a duda, vendría a disminuir la incidencia en la comisión de fraudes registrales o inmobiliarios. (Chacòn Alvarado y I. A.).

Las vulnerabilidades de fraude de falsificación en escrituras públicas se refieren a los puntos débiles en el sistema legal y en los procesos de redacción, firma y registro de escrituras que pueden ser explotados por personas malintencionadas para cometer fraudes. Para abordar estas vulnerabilidades, es importante implementar medidas de seguridad adecuadas en todo el proceso de redacción, firma y registro de escrituras públicas. Esto puede incluir controles de identidad más estrictos, capacitación del personal, implementación de tecnologías de autenticación avanzadas y revisión periódica de los procedimientos y prácticas para identificar y corregir posibles puntos débiles.

Además, la colaboración entre las autoridades notariales, los registros públicos y otras entidades involucradas puede ayudar a fortalecer el sistema y prevenir el fraude de falsificación en escrituras públicas. Las vulnerabilidades de fraude de falsificación en escrituras públicas se refieren a los puntos débiles en el sistema legal y en los procesos de redacción, firma y registro de escrituras que pueden ser explotados por personas malintencionadas para cometer fraudes. Para abordar estas vulnerabilidades, es importante implementar medidas de seguridad adecuadas en todo el proceso de redacción, firma y registro de escrituras públicas.

Esto puede incluir controles de identidad más estrictos, capacitación del personal, implementación de tecnologías de autenticación avanzadas y revisión periódica de los procedimientos y prácticas para identificar y corregir posibles puntos débiles. Además, la colaboración entre las autoridades notariales, los registros públicos y otras entidades involucradas puede ayudar a fortalecer el sistema y prevenir el fraude de falsificación en escrituras públicas.

2.7.- Acto Sinalagmático

El concepto de "acto sinalagmático citado" se refiere a una situación jurídica en la que una de las partes de un contrato hace referencia explícita a la obligación contrapuesta

que tiene la otra parte. En términos simples, significa que una parte del contrato menciona la obligación recíproca de la otra parte como parte integral de su propia obligación contractual.

Por ejemplo, si en un contrato de compraventa se establece que una parte se compromete a pagar el precio acordado, y además hace referencia explícita a la obligación de la otra parte de entregar el bien vendido, se estaría haciendo un acto sinalagmático citado. Es decir, la obligación de pagar el precio está condicionada o menciona implícitamente la obligación de la otra parte de entregar el bien.

2.8.-Instituciones Reguladoras.

Corte Suprema de Justicia (CSJ): La CSJ es la máxima autoridad judicial en Nicaragua y tiene competencia sobre la administración de justicia en el país. Entre sus funciones está la regulación y supervisión de los notarios públicos, incluida la designación, remoción y disciplina de estos profesionales.

Dirección de Registros Públicos (DPR): La DPR es la entidad encargada de registrar y archivar los documentos públicos y privados en Nicaragua. Trabaja en conjunto con los notarios públicos para asegurar que los documentos sean adecuadamente protocolizados y archivados de acuerdo con la ley.

Colegio de Abogados de Nicaragua: Esta institución representa a los abogados y notarios en el país y promueve el cumplimiento de estándares éticos y profesionales. Aunque el Colegio de Abogados no tiene autoridad regulatoria directa sobre los notarios, desempeña un papel importante en la promoción de la ética profesional y la defensa de los intereses de sus miembros.

Ministerio de Gobernación: Este ministerio puede tener un papel en la supervisión de la actuación de los notarios, especialmente en lo relacionado con la seguridad y el cumplimiento de la ley en sus oficinas y prácticas comerciales.

3.1.- Marco Legal y Regulatorio.

Constitución Política, 2023

ART 32. Ninguna persona está obligada a hacer lo que la ley no mande, ni impedida de hacer lo que ella no prohíbe establece dos principios fundamentales del derecho:

primero, que ninguna persona está obligada a hacer lo que la ley no ordene explícitamente; segundo, que nadie puede ser impedido de hacer algo que la ley no prohíba específicamente. Estos principios reflejan el concepto universal de legalidad, donde las acciones de las personas deben estar claramente reguladas por la ley para evitar arbitrariedades y proteger los derechos individuales.

Cuando se relaciona con el fraude de falsificación, el Artículo 32 adquiere particular relevancia. La falsificación implica la creación, alteración o uso de documentos falsos con la intención de engañar o defraudar. Esta actividad está claramente prohibida por la ley y, por lo tanto, no está protegida por el principio de legalidad en su aspecto negativo, que garantiza la libertad de realizar cualquier acto que no esté expresamente prohibido.

Código Civil, 2019.

Este código contiene disposiciones sobre contratos, propiedad, derechos reales, sucesiones y otros aspectos legales que pueden ser relevantes para los actos notariales.

El artículo 2669 y 2670 establece una importante regla legal en el contexto de las transacciones de venta de bienes inmuebles, especialmente en lo que respecta al pago del precio. En resumen, este artículo establece que, si una escritura de venta indica que el precio ha sido pagado, se presume que el pago se ha realizado correctamente y no se aceptará ninguna prueba en contrario, a menos que se demuestre la nulidad o falsificación de la escritura. Esto significa que la mera afirmación de que el precio no se ha pagado no será suficiente para refutar la presunción de pago que establece la escritura.

Además, el artículo limita la admisibilidad de pruebas en disputas sobre el pago del precio, permitiendo solo la presentación de pruebas que demuestren la nulidad o falsificación de la escritura. Esto garantiza que las transacciones inmobiliarias estén respaldadas por un alto grado de certeza y seguridad jurídica, al tiempo que protege los derechos de las partes involucradas.

Finalmente, el artículo también establece que cualquier acción legal relacionada con la nulidad o falsificación de la escritura solo puede ejercerse contra terceros poseedores

de la propiedad en cuestión. Esto ayuda a evitar litigios innecesarios y garantiza que las disputas se resuelvan de manera justa y eficiente.

Ley del Notario “Ley No 1113”, 2022

El Arto. 28 dice literalmente que el Notario debe hacer conocer a los interesados el valor y trascendencia legal que tengan las renunciaciones que en concreto hagan, o las cláusulas que envuelvan renunciaciones o estipulaciones implícitas. Igualmente, el arto.20 nos establece los únicos autorizados para cartular. No podrá procederse a extender un instrumento cuando las partes no tengan capacidad legal para obligarse o no estén competentemente autorizadas para el efecto, pena de nulidad. Tampoco podrá otorgarse instrumento alguno sin estar presentes las partes o sus procuradores o representantes legales, bajo la misma pena. En los poderes de cualquier clase que sean, se expresarán las facultades especiales que el poderdante confiere al apoderado, no siendo lícito, pena de nulidad, citar solamente el Arto. o artículos del Código que las contiene.

El artículo enfatiza la importancia de que los notarios informen a las partes interesadas sobre el significado y la importancia legal de cualquier renuncia o cláusula incluida en un instrumento legal. Esta disposición busca asegurar que las partes estén plenamente conscientes de las implicaciones legales de sus acciones. establece que los instrumentos legales redactados por los notarios solo serán válidos si las partes involucradas tienen la capacidad legal para obligarse o están debidamente autorizadas para ello. Esto garantiza que los acuerdos sean vinculantes y ejecutables según la ley. El artículo establece la necesidad de que las partes involucradas o sus representantes legales estén presentes al momento de otorgar un instrumento legal. Esta disposición busca garantizar que todas las partes tengan la oportunidad de revisar y aprobar los términos del acuerdo antes de su formalización.

De igual forma el Artículo 43 establece que se prohíbe a los notarios públicos realizar ciertas acciones, como autorizar escrituras o contratos de personas desconocidas sin la presentación de testigos, otorgar contratos a personas incapaces, o permitir contratos con condiciones ilícitas. Además, se prohíbe que los notarios autoricen escrituras en su

propio beneficio o en el de sus familiares cercanos, a menos que solo impongan obligaciones al notario mismo. Estas restricciones buscan mantener la integridad y la legalidad en las transacciones notariales.

Por otra parte, el Artículo 44 establece las sanciones por contravenir las prohibiciones establecidas en el artículo 43 y en el artículo 15 de la misma ley. La sanción consiste en una multa, cuyo monto varía entre doscientos y unos mil córdobas. Además, en caso de no pagar la multa, el notario enfrenta una suspensión de dos años impuesta por la Corte Suprema de Justicia. Estas sanciones buscan garantizar el cumplimiento de las normativas y proteger la integridad del sistema notarial.

Código Penal de Nicaragua, “Ley 641”, 2021

En el Artículo 284 se establece que la falsificación material Quien haga en todo o en parte un documento falso o altere uno verdadero, será sancionado con prisión de uno a cuatro años, si se trata de un documento o instrumento público, y con prisión de seis meses a dos años si se trata de un documento privado.

El artículo abarca tanto la creación total o parcial de documentos falsos como la alteración de documentos genuinos. Esta amplia definición incluye una variedad de situaciones en las que se puede cometer falsificación, lo que refleja la seriedad con la que se toma este delito en el ámbito legal. El artículo distingue entre documentos públicos y privados, reconociendo la gravedad de falsificar documentos que tienen un carácter oficial, como aquellos emitidos por autoridades gubernamentales o judiciales.

Esta diferenciación refleja la importancia de mantener la integridad de los registros y procesos administrativos del Estado. busca proteger la integridad del sistema legal y garantizar la autenticidad y confiabilidad de los documentos utilizados en transacciones legales y administrativas.

Al establecer consecuencias legales claras y proporcionales para la falsificación de documentos, la ley busca disuadir este tipo de actividades y mantener la confianza en el sistema de justicia.

Por otra parte, el Art. 285 nos establece falsedad ideológica las penas previstas para la falsificación material de instrumento o documento público o privado son aplicables a

quien inserte o haga insertar en un documento o instrumento público declaraciones falsas, concernientes a un hecho que el documento deba probar.

La falsedad ideológica se refiere a la inserción de declaraciones falsas en un documento, ya sea público o privado, con respecto a un hecho que el documento tiene la intención de probar. A diferencia de la falsificación material que implica la creación total o parcial de un documento falso, la falsedad ideológica se centra en la manipulación de la información contenida en un documento existente. El artículo establece que las mismas penas previstas para la falsificación material de documentos públicos o privados son aplicables a la falsedad ideológica.

Esto sugiere que la ley considera la falsedad ideológica como un delito de la misma gravedad que la falsificación material, reconociendo el daño potencial que puede causar la manipulación de la información en documentos legales.

Al abordar la falsedad ideológica, el artículo busca proteger la integridad del sistema legal y garantizar la veracidad y autenticidad de los documentos utilizados en transacciones legales y administrativas. La inclusión de esta disposición legal refleja la preocupación por mantener la confianza en el sistema de justicia y prevenir el abuso y la manipulación de documentos legales.

Al establecer que las mismas penas se aplican tanto a la falsificación material como a la falsedad ideológica, el artículo enfatiza la gravedad de este delito y busca disuadir a las personas de participar en actividades fraudulentas que puedan comprometer la validez y la confiabilidad de los documentos legales.

Ley para el Régimen de Circulación Vehicular e Infracciones de Tránsito “Ley No 431 y sus Reformas”

El artículo 125 establece que los propietarios de vehículos automotores tienen la obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad Vehicular cualquier cambio de propiedad, domicilio del propietario o del nuevo adquirente, así como modificaciones en las características físicas del vehículo, incluyendo el kilometraje según la lectura del odómetro en la licencia de circulación.

Esta normativa busca asegurar que las transferencias de vehículos sean registradas dentro de un plazo máximo de sesenta días desde su ocurrencia, promoviendo así la transparencia y el cumplimiento de las regulaciones legales pertinentes.

Ley Contra el Lavado de Activos, “Ley 977”

El artículo 11 en cuestión establece condiciones para la actividad de personas naturales o jurídicas extranjeras designadas como Sujetos Obligados conforme a la ley pertinente. Estos sujetos están obligados a mantener presencia física en el territorio nacional donde operan, lo cual implica establecer oficinas, personal, y designar un representante residente con Poder Generalísimo inscrito en el registro correspondiente. Este requisito es fundamental para asegurar que las actividades desarrolladas por los Sujetos Obligados estén adecuadamente reguladas y supervisadas bajo la legislación nacional aplicable.

Con esta reforma los abogados adquieren la responsabilidad de implementar acciones de prevención, detección y reporte de actividades que puedan estar vinculadas al Lavado de Activos.

La norma indica que los reportes de actividades sospechosas y demás información deberán ser enviada a la Corte Suprema de Justicia (CSJ) quien procesará la información como ente Supervisor, y trasladará sus hallazgos a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) como regulador final.

Aún no está definido que tipo de acciones puntuales deberán ser ejecutadas por los nuevos designados, y la misma norma le deja potestad a la CSJ de definir parámetros de valores mínimos de las operaciones para que se activen las obligaciones de identificación y verificación de identidad de los potenciales clientes.

Tratados Internacionales:

- **Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados:** No tiene artículos específicos aplicables al derecho notarial en Nicaragua, pero establece principios generales sobre la formación, interpretación y aplicación de tratados internacionales.

- **Convención Interamericana sobre Conflictos de Leyes en Materia de Letras de Cambio, Pagars y Facturas:** No tiene artículos específicos aplicables al derecho notarial en Nicaragua, pero regula aspectos relacionados con instrumentos financieros y comerciales que pueden requerir la intervenci3n de un notario p3blico.
- **Convención Interamericana sobre Recepci3n de Pruebas en el Extranjero:** No tiene artículos específicos aplicables al derecho notarial en Nicaragua, pero establece procedimientos para la recepci3n de pruebas en el extranjero, que podrían ser relevantes en casos que involucren la autenticaci3n de documentos notariales para su uso en procedimientos judiciales en otros países de la regi3n.
- **Convención de La Haya sobre Apostilla:** La convenci3n establece un único artículo (Artículo 1), que especifica el procedimiento de apostilla para autenticar documentos p3blicos, incluidos los documentos notariales, para su uso en el extranjero.

CAPÍTULO III: DISEÑO METODOL3GICO

4.1.- Tipo de Investigaci3n

4.1.1 Según su Diseño

Conforme al diseño de la investigaci3n, esta es no experimental "Según Smith, (2018), la investigaci3n no experimental se caracteriza por la ausencia de manipulaci3n deliberada de variables independientes, en contraposici3n a la investigaci3n experimental donde dicha manipulaci3n es fundamental para establecer relaciones causales entre variables".

4.1.2 Según su Alcance

Esta investigaci3n, por su nivel de profundidad es descriptiva, ya que su prop3sito se basa en proponer medidas de prevenci3n y mitigaci3n ante el fraude de falsificaci3n, de igual manera esta no busca causas ni consecuencias, lo que busca es medir las característicás, observar los procesos que en si componen los hechos, sin detenerse a valorarlos.

4.1.3. Según su Enfoque

El enfoque de la investigación es cualitativo, ya que se identificarán los criterios de las propuestas de medidas de prevención y mitigación, se evaluará la relevancia que tiene esta, y se propondrán recomendaciones para mejorar la práctica de la valoración.

4.1.4. Según su Tiempo

El tiempo es de corte transversal, debido a que se recopilarán datos y de igual manera se analizarán en un momento específico de tiempo ósea durante el primer semestre del año 2024 cabe resaltar que no se manipulará ninguna variable.

Una investigación de corte transversal es un diseño de estudio observacional en el cual se recopilan datos de una población en un solo momento en el tiempo, con el propósito de examinar la asociación entre variables o la prevalencia de ciertas condiciones en un momento dado (García y A, 2020)

4.1.5 según su Propósito

La presente investigación por su propósito es básica ya que esta tiene como principal objetivo proponer medidas de prevención y mitigación ante el fraude de falsificación, como tal, para de esta manera obtener conocimientos, sin tener en cuenta su aplicabilidad, de esta manera se pueden generar otro tipo de investigaciones.

4.2.- Área de Estudio

Figura 1. Mapa Área de Estudio



Fuente: 1 Google Maps

4.3.- Unidades de Análisis: Población y Muestra: tamaño de la muestra y muestreo

4.3.1. Población

La población es un conjunto de individuos de la misma clase, limitada por el estudio. De acuerdo con Tamayo, Tamayo (1997) "La población se define como la totalidad del fenómeno a estudiar donde las unidades de población poseen una característica común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación".

La población de estudio de la investigación fue doscientas veinticinco escrituras del protocolo de la Oficina Leyes Zeledón & Asociados en el periodo del primer semestre del año 2024

4.3.2. Muestra:

(Tamayo y Tamayo, 1997) afirma que la muestra "es el grupo de individuos que se toma de la población, para estudiar un fenómeno estadístico".

Por el tamaño de la población la muestra estuvo conformada por el total de escrituras de la Oficina de Leyes Zeledón & Asociados, correspondiente a 143 escrituras en el periodo estudiado. Tomando los siguientes criterios de inclusión:

- Escrituras del protocolo del año 2024.
- Escrituras de compra venta
- Escrituras realizadas en el primer semestre 2024

Se determinó con la formula establecida el tamaño de la muestra.

Tamaño de Muestra = $Z^2 * (p) * (1-p) / c^2$

4.3.3. Muestreo

Según (Levin et al., 2013) Una muestra aleatoria simple es una técnica de muestreo en la que cada individuo de la población tiene la misma probabilidad de ser seleccionado, asegurando así que la muestra sea representativa de la población.

En la presente investigación, por las características de las fuentes de investigación se realizó una selección de muestra de tipo aleatorio o simple.

4.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Las técnicas de recopilación de información que se emplearon en la investigación consistieron en aplicar check list y entrevista.

4.3.5. Entrevista

Se hizo uso de la técnica de entrevista la cual se aplicó al Dr. German Zeledón abogado de la Oficina de Leyes Zeledón & Asociados, quien tiene 22 años ejerciendo sus funciones, y al Dr. Josué Rubén Díaz igual abogado de la oficina, quien tiene 18 años ejerciendo sus funciones.

La entrevista estructurada se utilizó para conocer sobre las medidas de prevención en casos de fraude de falsificación en las escrituras de compraventa.

4.3.6. CheckList

Un checklist, también conocido como lista de verificación, es una herramienta utilizada para asegurar que se completen todas las tareas necesarias en un proceso determinado. Consiste en una lista de ítems o pasos que deben ser marcados o revisados conforme se van realizando, lo que ayuda a garantizar la precisión y la exhaustividad en la ejecución de dichas tareas (Pérez et al., 2018)

Finalmente se utilizó la técnica de checklist guiada con el propósito de realizar un juicio valorativo, basándose en la descripción de lo observado.

Para la realización de la técnica de checklist el equipo de investigación acudió a leer 143 escrituras del protocolo de la Oficina de leyes Zeledón & Asociados para de esta manera poder analizar y evaluar las medidas de prevención y mitigación.

4.3.6. Criterios de calidad: Credibilidad, Confiabilidad y Conformabilidad, transferibilidad y triangulación.

Para determinar la confiabilidad y validez de los instrumentos se aplicó el método por expertos. El pronóstico del panel de expertos se obtiene mediante consultas, por medio

de cuestionarios estructurados con propuestas de selección múltiple y/o cuestionario abierto.

En la presente investigación se sometió a consulta a tres abogados especialistas en la temática y un metodólogo.

Nombre y Apellido	Experiencia Laboral	Experiencia Académica
German Zeledón	22 años	Abogado y notario
Josué Díaz	18 años	Abogado y notario
Teresa Ramírez	12	Abogado

La razón por la cual los mismos abogados que fueron entrevistados fueron los especialistas encargados de revisar los instrumentos de investigación reside en la necesidad de mantener la coherencia y la continuidad en la investigación. Esto garantizó que la revisión de los instrumentos de investigación se llevara a cabo de manera exhaustiva y precisa, minimizando la posibilidad de errores o malentendidos jurídicos que podrían surgir si se involucrara a nuevos especialistas sin el mismo nivel de familiaridad con la investigación.

El aporte de los especialistas consistió en brindar recomendaciones y ajustes a las preguntas propuestas en la entrevista que fueran coherentes con los objetivos propuestos en la presente investigación.

4.3.7. Procesamiento de datos y análisis de la información.

En la presente investigación se aplicaron en la primera fase los métodos teóricos, en lo que es la recopilación de información secundaria que se obtuvieron de consultas a diferentes fuentes de información.

Durante la fase recopilación se hizo el levantamiento de la información donde se utilizó el método empírico con recopilación de información primaria. Lo que se efectuó en esta fase fue lo siguiente: realizar lo que es la validación de los instrumentos de recopilación de información y aplicación a informantes claves.

El procesamiento y análisis de la información se realizó con una entrevista esta se aplicó a los abogados de la Oficina de Leyes Zeledón & Asociados, para analizar la información resultante de las entrevistas se procesaron a través del programa Microsoft Word.

Lo que es el análisis de resultado se hizo bajo la estructura de investigación de UCC, estos se presentaran de una manera sintetizada ya sea en figuras, tablas, o análisis de resultados de dicha investigación, incluyendo las respectivas recomendaciones que se consideren a bien.

Para el checklist, se elaboró con base a los objetivos de la investigación, aplicado a 143 escrituras públicas.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS

En este capítulo se presentan y analizan los resultados derivados de la aplicación de los instrumentos recolectores de datos, los cuales consistieron en entrevista semiestructurada acompañadas de un checklist, esto con el fin de obtener información sobre las medidas de prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.

El análisis de los datos recopilados se llevó a cabo de forma cualitativa.

En relación a la primera pregunta de investigación. ¿Cuáles son los riesgos y vulnerabilidades que se suscitan ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.?

Riesgos y Vulnerabilidades ante el Fraude de escrituras públicas

1. ¿Cuáles son los riesgos de fraude que pueden existir a la hora de una escritura de compra y venta?

Entre los instrumentos públicos notariales, los instrumentos públicos extra protocolares (actas y demás certificaciones notariales) son quizás donde se producen la mayor cantidad de falsificación de documentos, esto porque las notarías no cuentan con un registro formal y no se quedan con ninguna copia de la legalización de estos documentos. Actualmente algunas notarías realizan registros de estos de forma manual en libros, lo cual propicia un manejo inapropiado de la información, lo cual afecta la gestión del personal administrativo e influye de manera directa en la verificación de que si un documento se legalizo en una determinada notaria (Guillén Quijano et al., 2008).

En entrevistas realizadas a los notarios de la Oficina de Leyes Zeledón y Asociados, expresan que, se identifican diversos riesgos asociados con el fraude en la creación o modificación de escrituras de compra y venta, como:

Riesgos asociados al fraude: según lo que los especialistas dijeron en la entrevista esto incluye el incumplimiento del acto sinalagmático, la entrega fraudulenta de documentos y la alteración de información relevante como el precio o las medidas. Además, resaltan la importancia del instrumento público, como las escrituras de compra y venta, y la forma en que la manipulación fraudulenta de estos documentos puede afectar su validez y valor.

En relación a los criterios del checklist se observa que, las ciento cuarenta y tres escrituras públicas de compra y venta presentes en el protocolo 2024 de la oficina de leyes Zeledón & Asociados cumplen con los parámetros que pide la Ley del Notario:

Ley del notario.

Entre la ley del notario se obliga a:

1. Extender documentos como poderes y testamentos según las
2. instrucciones de los otorgantes, manual o mecánicamente.
3. Permitir acceso a documentos públicos del archivo, excepto testamentos de personas vivas, bajo supervisión del notario.
4. No permitir la salida de Protocolos del oficio, salvo excepciones, y manejarlos con responsabilidad.
5. Mantener un libro llamado Registro o Protocolo para las escrituras, usando papel de cinco córdobas por pliego.
6. Extender escrituras y actas sin abreviaturas, incluyendo nombres completos y cifras por extenso.
7. Entregar copias de escrituras a las partes dentro de tres días.
8. Conservar Protocolos y depositarlos en el juzgado correspondiente si salen del país.
9. Crear un índice anual de escrituras con detalles de otorgantes, objeto, folios y fechas.
10. Enviar copia del índice a la Corte Suprema de Justicia en los primeros quince días de cada año.
11. Advertir a las partes sobre la necesidad de registrar las escrituras.
12. Usar el papel sellado correspondiente para documentos, según la ley.
13. Anotar modificaciones en los títulos de propiedad según nuevas escrituras.

2. ¿Cuáles son las formas más comunes de fraude en la creación o modificación de escrituras públicas?

La falsificación de documentos es un delito que abarca una amplia gama de acciones fraudulentas destinadas a engañar a otros mediante la creación, modificación o manipulación de documentos con el fin de obtener un beneficio indebido o perjudicar a terceros.

Este delito puede manifestarse en dos formas principales: la falsificación ideológica y la falsificación material, por lo tanto, los actos que legaliza son ciertos, reales y prácticos.

Publicidad: Los actos que autoriza el notario son públicos; por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona (Cevallos Cedeño, y C. G. , 2023).

Los dos abogados de la Oficina de Leyes Zeledón & Asociados en la entrevista realizada resaltan un incumplimiento ético y legal por parte de los clientes, ya que implica una manipulación deliberada de la información para alterar la percepción del momento en que se llevó a cabo la transacción. Además de ser un fraude, puede tener consecuencias legales graves, incluyendo la nulidad del contrato o la escritura pública en cuestión. Este tipo de fraude podría surgir por diversas razones, como el deseo de ocultar información relevante o modificar los términos del acuerdo para favorecer a una de las partes. La falsificación de la presencia de una persona en un documento legal puede tener consecuencias graves, incluyendo sanciones penales por fraude y la invalidez del documento en cuestión. Además, esto puede conducir a disputas legales prolongadas y costosas entre las partes involucradas.

En relación con los criterios del checklist, se observa que, las ciento cuarenta y tres escrituras públicas de compra y venta presentes en el protocolo 2024 de la oficina de leyes Zeledón & Asociados cumplen parcialmente con el ordenamiento legal establecido en la Ley del Notario.

1. ¿Cuáles son las consecuencias legales, económicas y sociales del fraude de falsificación en escrituras públicas para las víctimas y para el sistema jurídico?

La falsificación de documentos es un delito que genera graves consecuencias para la seguridad jurídica, se planteó el objetivo de analizar la falsificación de documentos y la protección del bien jurídico en materia penal, desde un enfoque teórico, basado en la metodología de la revisión bibliográfica y el análisis exegético, cuyos resultados evidenciaron que la falsificación de documentos físicos y digitales se encuentra tipificada como un delito contra la fe pública, debiéndose destacar la importancia de la sanción de la falsedad de los documentos digitales.

Consecuencias legales, económicas y administrativas: Los notarios enfatizan que estos riesgos pueden tener consecuencias significativas en varias áreas. En el ámbito legal, se podrían enfrentar disputas legales y litigios debido a la manipulación fraudulenta de documentos. Económicamente, tanto las víctimas como otras partes involucradas podrían sufrir pérdidas financieras significativas.

Además, se mencionan las posibles consecuencias administrativas para los notarios mismos, lo que sugiere una preocupación por el cumplimiento ético y profesional en su práctica.

Esto subraya la responsabilidad de los notarios en garantizar la integridad y la autenticidad de dichos instrumentos, así como la confianza pública en el sistema legal y administrativo, así como la importancia de abordar estos riesgos para proteger los intereses de todas las partes involucradas y preservar la integridad del sistema legal.

Basados en la evaluación realizada en el checklist, no se ha detectado ninguna irregularidad relacionada con la alteración de documentos en las escrituras públicas gestionadas por la oficina legal de Zeledón & Asociados.

Medidas de prevención legales

Atendiendo a la segunda pregunta ¿Qué medidas de prevención legales implementadas y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.?

2. ¿Qué aspectos de la legislación actual facilitan o impiden eficazmente el fraude de falsificación en las escrituras públicas?

Los notarios en la entrevista realizada destacaron que la prevención del fraude de falsificación en escrituras públicas requiere un enfoque integral que involucre la legislación notarial y registral, la supervisión judicial, las leyes penales y civiles, y posiblemente disposiciones específicas en la ley de carrera judicial. La cooperación y coordinación entre estas áreas legales son fundamentales para garantizar la integridad del sistema legal y la protección de los derechos de las partes involucradas en transacciones inmobiliarias y legales.

Para mitigar el fraude es necesaria la confianza, es señal de eficacia o ineficacia del principio de legalidad, en la sociedad, lo que se resume en la perspectiva que tiene un ciudadano cuando no logra tener acceso a la justicia, ni tutela que lo proteja, es en ese momento en el que manifiesta no confiar en la ley, puesto que considera que solo un pequeño grupo privilegiado se beneficia de eso y que la equidad es solo entre los grupos de poder. Por lo que el registro al ser de índole público, se espera un mayor respaldo ante la sociedad (Torres Sandoval y I., 2023).

El análisis del papel de los notarios en la prevención del fraude de falsificación en escrituras públicas resalta la importancia de un enfoque integral que abarque varios aspectos legales y de supervisión. La colaboración y coordinación entre la legislación notarial y registral, la supervisión judicial, las leyes penales y civiles, así como posibles disposiciones específicas en la ley de carrera judicial, son cruciales para garantizar la integridad del sistema legal y proteger los derechos de las partes involucradas en transacciones legales, se destaca la relación entre la confianza en el sistema legal y la efectividad en la prevención del fraude.

La confianza en la ley se ve afectada cuando los ciudadanos perciben que no tienen acceso a la justicia o que sus derechos no están protegidos. Esto puede conducir a una falta de confianza en la ley y en el principio de legalidad, especialmente si se percibe que solo un pequeño grupo privilegiado se beneficia de ella.

En el checklist se determinó que en la oficina de leyes Zeledón & Asociados si hay un cumplimiento en la efectividad de las leyes, específicamente cuando las escrituras llevan una evaluación rigurosa y efectiva de las disposiciones legales aplicables.

3. ¿Cómo pueden los procesos de verificación de identidad ser mejorados para prevenir el fraude?

Trabajar con notarios públicos y profesionales legales de confianza también puede ayudar a garantizar la legalidad y validez de los documentos y prevenir el fraude de falsificación. Además, la implementación de medidas de seguridad adicionales, como la autenticación de firmas y la verificación de documentos de identidad, puede ayudar a reducir los riesgos asociados con la falsificación en escrituras públicas. Se tiene que la seguridad es la confianza que se sostiene el derecho dado en el caso de controversia (Torres Sandoval y I., 2023).

Ambas respuestas de los notarios mediante la entrevista apuntan a la necesidad de fortalecer los procesos de verificación de identidad para prevenir el fraude. Mientras que una propone la implementación de medidas adicionales, como la captura de huellas dactilares, la otra destaca la importancia de la aplicación rigurosa de los procedimientos existentes, como la presentación de la cédula de identidad. Una combinación de estos enfoques podría resultar efectiva para mejorar la seguridad en las transacciones legales. Es fundamental salvaguardar la legalidad y autenticidad de los instrumentos públicos, especialmente en el contexto de escrituras públicas, para prevenir el fraude de falsificación. Destaca la necesidad de trabajar con notarios públicos y profesionales confiables, quienes desempeñan un papel crucial en la autenticación y validación de documentos. Además, sugiere la implementación de medidas adicionales de seguridad, como la autenticación de firmas y la verificación de documentos de identidad, para reducir los riesgos asociados con la falsificación.

Concordando los criterios del checklist se observa que, las ciento cuarenta y tres escrituras públicas de compra y venta presentes en el protocolo 2024 de la oficina de leyes Zeledón & Asociados en las escrituras públicas se cumple el proceso de verificación de identidad y autenticidad en las escrituras públicas.

La confianza en estos profesionales y en el sistema legal en general es esencial para respaldar la seguridad en las transacciones legales y garantizar la equidad en la resolución de controversias. En resumen, el fragmento subraya la interrelación entre la confianza, la seguridad y la legalidad en el contexto de las escrituras públicas,

destacando la importancia de medidas sólidas de prevención del fraude y la colaboración con profesionales legales de confianza.

6. ¿Qué reformas legales se requieren para mejorar la prevención y detección del fraude en escrituras públicas?

Las vulnerabilidades de fraude de falsificación en escrituras públicas se refieren a los puntos débiles en el sistema legal y en los procesos de redacción, firma y registro de escrituras que pueden ser explotados por personas malintencionadas para cometer fraudes. Para abordar estas vulnerabilidades, lo que, sin lugar a duda, vendría a disminuir la incidencia en la comisión de fraudes registrales o notariales, igualmente la buena aplicabilidad de la ley (Chacòn Alvarado y I. A.).

Los especialistas identifican el fraude de falsificación en escrituras públicas como un problema significativo que requiere atención. Destacan diversas prácticas fraudulentas, como la firma posterior de una parte o la falsificación de la presencia de una persona en el documento, lo que subraya la necesidad de medidas efectivas para prevenir y detectar este tipo de fraude, la entrevista proporciona una visión integral de los desafíos y las estrategias para prevenir el fraude de falsificación en escrituras públicas, destacando la importancia de la colaboración entre diferentes áreas legales y la implementación de medidas de seguridad adicionales para garantizar la integridad del sistema legal y la confianza en las transacciones legales.

La entrevista proporciona una visión integral de los desafíos y estrategias para abordar este problema, haciendo hincapié en la importancia de la colaboración entre diferentes áreas legales y la implementación de medidas de seguridad adicionales para garantizar la integridad del sistema legal y la confianza en las transacciones legales.

El análisis del checklist revela que en la oficina de leyes Zeledón & Asociados, las escrituras de compraventa cumplen con los criterios establecidos por la normativa pertinente. Asimismo, se ha determinado que la firma lleva a cabo una evaluación exhaustiva y eficiente de las disposiciones legales correspondientes

Por último, ¿Qué medidas específicas se pueden implementar para la prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la

oficina de leyes Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.?

Indicador: Medidas

7. ¿Cuáles son las principales limitaciones de la legislación actual en la prevención del fraude de falsificación de escrituras públicas?

Los notarios de la oficina de Leyes Zeledón & Asociados entrevistados expresan cuales son las principales limitaciones de la legislación actual:

Principales limitaciones de la legislación actual: En estas se puede observar lo que es la capacitación notarial y la falta de cumplimiento.

Las principales limitaciones de la legislación actual en la prevención del fraude de falsificación de escrituras públicas radican en la insuficiente capacitación de los notarios y en la falta de un cumplimiento estricto de las regulaciones. Para mejorar la efectividad de las leyes, es esencial implementar programas de formación continua para los notarios y establecer mecanismos de supervisión y sanción más rigurosos. Solo a través de estos esfuerzos se puede asegurar una mayor protección contra el fraude y fortalecer la confianza en el sistema notarial y jurídico.

8. ¿De qué manera las tecnologías de verificación digital pueden reducir los casos de falsificación de escrituras públicas?

Los especialistas señalan que la implementación de tecnologías de verificación digital puede reducir significativamente los casos de falsificación de escrituras públicas al proporcionar métodos más seguros y eficientes para verificar la identidad y autenticidad de los documentos. Facilitar el acceso en línea al padrón electoral a los notarios, utilizar tecnologías como códigos QR en el Registro de la Propiedad son estrategias clave para fortalecer la seguridad notarial y proteger a las partes involucradas de posibles fraudes. Estas medidas no solo aumentan la confianza en el sistema notarial, sino que también contribuyen a la integridad del sistema jurídico en su conjunto.

Tecnologías de verificación digital pueden reducir los casos de falsificación: Los expertos entrevistados resaltan que se debería facilitar el uso del padrón electoral a todos los notarios, teniendo acceso en línea, y que de igual manera el Registro de la Propiedad debería hacerlo con código QR, clave, o incluso un código.

Medidas para la prevención y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa

9. ¿Qué estrategias de mitigación pueden implementarse para minimizar el impacto social de estos fraudes?
10. Según lo expuesto por los notarios que fueron entrevistados, se pueden implementar estrategias de mitigación para minimizar el impacto social de los fraudes.

Estrategias de mitigación: Mencionan dos estrategias de mucha importancia las cuales son. La responsabilidad por parte de la Corte Suprema de Justicia, referente a quienes se les da título de notarios, ver sus antecedentes, experiencia, capacidad y la rigurosidad en las leyes y en la praxis de los notarios.

Para mitigar el impacto social del fraude de falsificación en escrituras públicas, es esencial implementar estrategias que aseguren la responsabilidad y capacidad de los notarios, así como la aplicación rigurosa de las leyes. La evaluación exhaustiva por parte de la corte de los antecedentes y competencias de los notarios, junto con una praxis notarial estricta y bien regulada, son medidas efectivas para reducir el riesgo de fraude y sus consecuencias negativas. Estas estrategias no solo protegen a los individuos y fortalecen el sistema legal, sino que también promueven un entorno de confianza y seguridad en el sistema notarial.

Medidas a Implementar

Introducción.

El fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa representa una amenaza significativa para la integridad del mercado inmobiliario y la seguridad jurídica

de las transacciones. Para prevenir y mitigar este tipo de fraude, es esencial implementar un conjunto de medidas robustas y efectivas. Estas medidas están diseñadas para reforzar la autenticidad y la seguridad de las escrituras, proteger los intereses de las partes involucradas y garantizar la transparencia en las transacciones inmobiliarias. A continuación, se presentan diversas estrategias y tecnologías que pueden ser adoptadas para alcanzar estos objetivos.

Medida 1. Asegurar la Autenticidad de las Escrituras Públicas

Objetivo: Garantizar que todas las escrituras de compraventa sean auténticas y libre de falsificaciones mediante la implementación de tecnologías avanzadas y métodos de verificación rigurosos.

Acciones a implementar: Verificación de Identidad:

- **Biométrica:** Utilizar métodos de verificación biométrica (huellas digitales, reconocimiento facial) para autenticar la identidad de las partes involucradas.
- **Documentación Oficial:** Exigir la presentación de documentos de identidad oficiales y verificar su autenticidad mediante sistemas interconectados con registros gubernamentales como padrón electoral, teniendo acceso en línea, hacer el Registro de la propiedad a través de QR.

Medida 2: Capacitar a los Notarios y Personal Involucrado:

Objetivo: Proveer formación continua sobre técnicas de prevención y detección de fraudes, así como el uso de nuevas tecnologías y procedimientos de seguridad.

Medida a implementar: Capacitación y Concienciación:

- **Capacitación Notarial:** Proveer capacitación continua a los notarios sobre técnicas de detección de falsificaciones y fraudes.
- **Concienciación del Público:** Informar a la ciudadanía sobre la importancia de realizar transacciones inmobiliarias con notarios certificados y las medidas de seguridad a tener en cuenta.
- **Psicoeducación,** a través del diseño de contenido educativo.

- **Infografías:** Diseñar infografías claras y visualmente atractivas que expliquen el proceso de compraventa de inmuebles, los riesgos del fraude, y los pasos para verificar documentos.
- **Videos Informativos:** Producir videos cortos que muestren ejemplos reales de fraudes y expliquen cómo prevenirlos. Utilizar animaciones para ilustrar conceptos complejos.
- **Publicaciones de Blog:** Escribir artículos en un blog, que pueden ser compartidos en redes sociales, detallando consejos prácticos, estudios de caso, y análisis de nuevas tecnologías en la prevención de fraudes.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES

En la oficina de abogados Zeledón & Asociados, en la ciudad de Jinotega, se ha descubierto que la hipótesis establecida no se cumple de manera consistente.

Esta investigación ha cumplido con los objetivos propuestos de identificar los riesgos y vulnerabilidades asociados al fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados durante el primer semestre del 2024, así como evaluar las medidas de prevención y mitigación existentes.

Se ha identificado que los principales riesgos de falsificación incluyen la manipulación de información para distorsionar el contenido de las escrituras públicas, lo cual no solo compromete la legalidad de los documentos, sino que también puede resultar en consecuencias legales severas para todas las partes involucradas. Esto destaca la importancia crítica de implementar medidas efectivas de prevención, como la aplicación rigurosa de la legislación notarial, la mejora continua de los procedimientos internos y la supervisión judicial adecuada.

El análisis detallado de los resultados revela que, si bien la oficina de abogados Zeledón & Asociados ha demostrado cumplir parcialmente con las disposiciones legales establecidas en la Ley del Notario, existen áreas de oportunidad para fortalecer la eficacia de sus medidas preventivas. Específicamente, se recomienda una evaluación más rigurosa y sistemática de las escrituras públicas, así como la implementación de tecnologías y controles adicionales para mitigar el riesgo de falsificación.

Además, se destaca la necesidad de promover una cultura ética sólida dentro de la oficina, enfocada en la integridad y transparencia en todas las transacciones notariales. La colaboración estrecha entre los profesionales del derecho, autoridades notariales y organismos reguladores es esencial para garantizar la eficacia de estas medidas preventivas y mantener la confianza pública en el sistema legal.

Este estudio subraya la importancia de una gestión proactiva y diligente en la prevención del fraude de falsificación en escrituras públicas, no solo para proteger los intereses de los clientes y la reputación de la oficina de abogados, sino también para fortalecer la confianza en el sistema jurídico y garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias en Jinotega.

CAPITULO VI: RECOMENDACIONES.

1. Implementar evaluaciones rigurosas de notarios establecer procedimientos para llevar a cabo evaluaciones exhaustivas de los antecedentes, experiencia y competencia de los notarios antes de otorgarles el título. Estas evaluaciones garantizarán la idoneidad ética y profesional de los notarios, reduciendo así el riesgo de fraude y falsificación en las escrituras públicas de compraventa.
2. Establecer normativas y procedimientos estrictos implementar normativas y procedimientos estrictos para la práctica notarial. Estas regulaciones deben asegurar que los notarios sigan estándares éticos y legales elevados en todas sus actividades, incluida la verificación minuciosa de la información presentada en las escrituras públicas y la aplicación rigurosa de las leyes y regulaciones pertinentes.
3. Promover la confianza en el sistema legal fomentar la confianza en el sistema legal mediante la protección de los derechos de todas las partes involucradas en transacciones legales. Asegurar que todos los ciudadanos tengan acceso equitativo a la justicia y se sientan protegidos por la ley es esencial.
4. Coordinar y cooperar interinstitucionalmente Establecer mecanismos de coordinación y cooperación entre las instituciones pertinentes, como la corte, las autoridades notariales y los órganos reguladores, para fortalecer la prevención y mitigación del fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa. Esta colaboración interinstitucional permitirá una supervisión más efectiva y una aplicación más rigurosa de las medidas preventivas.
5. Ofrecer capacitación continua del personal proporcionar programas de capacitación continua para el personal, especialmente para los notarios, con el fin de actualizar sus conocimientos sobre las últimas tendencias y mejores prácticas en la prevención y detección del fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa.

CAPITULO VII. BIBLIOGRAFÍA

- Aguero Alaniz, V. I. (2019). El delito de Falsedad Ideologica en la Función Notarial Nicaraguense . 5.
- Becerra Dávila , L. (2016). Modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el Registro Numerado Sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas.
- Bueno, M., y A. F. (2021-2022). La digitalización de las firmas de los comparecientes y las escrituras públicas en Lima Centro del año 2021 - 2022.
- Calderon, S., y J. O. (2023). La protección legal del propietario afectado por el tercero de buena fe en suplantación de identidad o falsificación de documentos.
- Cevallos Cedeño,, y C. G. . (2023). Nulidad de las escrituras públicas y sus efectos (Master's thesis, Guayaquil: ULVR, 2023.).
- Chacòn Alvarado , y I. A. (2018). La problemática de los delitos que generan el fraude registral.
- Chavez, B., & D. Y. (2021). "EL ORDENAMIENTO JURÍDICO Y SU INFLUENCIA EN LA ESCRITURA PUBLICA DE LA PROPIEDAD. HUÀNUCO-PERÙ.
- Cueva Paelo , J. D., y Solis Zarate , A. E. (2021). "EL SISTEMA DE ALERTA REGISTRAL COMO PREVENCION EN LA AFECTACION AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LOS OLIVOS. 2015-2021".
- Duarte Davila, L. J., y Guerrero Romàn, S. D. (2010). Falsedad Civil de Documentos Pùblicos cometidos por Notarios Pùblicos en Nicaragua . 17.
- García, y A. (2020). Métodos de Investigación en Ciencias Sociales.
- Guevara , E., A. Y., Zambrano , L., y Luis Miguel. (2022). El principio de publicidad notarial en la escritura pública de compraventa como medio para garantizar la seguridad jurídica - Chiclayo.
- Guillén Quijano, E, Saravia Torres, y M.A. (2008). Análisis y modelamiento para implementar un sistema que minimice el riesgo en la falsificación de documentos notariales. Caso de aplicación" Notaria Clara Carnero".
- Gutierrez Cabas, W. (2021). *El notario de fe pública y el fortalecimiento de la carrera notarial. Revista Jurídica Derecho.*

- Infantas Cupita , y M. A. (2021). La seguridad jurídica de la compraventa de vehículos usados en una notaría de Ilo, Moquegua,.
- Levin, R. I, Rubin, y D. S. (2013). Estadística para administración y economía. Pearson.
- Madrid Calderon , O. D. (2023). MODIFICACIÓN A LA LEY 30313 EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA PARA EVITAR EL FRAUDE INMOBILIARIO.
- Mijarez Ramirez, I. (2013).
- Pérez, L, y et. (2018). Gestión de la Calidad en Procesos Administrativos.
- Ruiz Chumioque , y M. I. (2020). Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles notariales para preservar la seguridad jurídica nacional.
- Ruiz Chumioque , y M.I. (2020). Sistema de interconexión de escrituras públicas en contratos de compraventa de bienes inmuebles notariales para preservar la seguridad jurídica nacional.
- Salazar Diaz , y L. F. (2019). ¿Prescriptibilidad o imprescriptibilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública en un contrato de compraventa de bien inmueble?
- Smith. (2018). Conceptos Bàsicos y Metodología para Desarrollar Proyectos de Investigaciòn .
- Tamayo y Tamayo. (1997). *El Proceso de la Investigacion Cientifica*. Limusa S.A.
- Torres Sandoval , y I. (2023). El fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022.
- Torres Sandoval, I. (2022). EL FRAUDE INMOBILIARIO Y LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL DISTRITO DE ANDRÉS AVELINO CÁCERES DORREGARAY,AYACUCHO 2022”.
- Tratados, C. d. (s.f.).
- Urbina Vàsquez, H. J. (2019). RAZONES JURÍDICAS PARA JUSTIFICAR EL USO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE INCLUSIÓN SOCIAL EN LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ. Cajamarca - Perú.
- Vargas Medina, y J. A. (2019). Propuesta para establecer medidas adecuadas y evitar el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado.

CAPITULO VIII ANEXOS.

Anexo 1: Cuadro de descriptores.

Objetivos	Categoría	Def. conceptual	Def. operacional	Dimensiones	Subdimensiones	Preguntas	Escala	Destinatario	Técnica
Identificar los riesgos y vulnerabilidades que se suscitan ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.	Fraude de falsificación en escrituras públicas	El fraude en la falsificación de escrituras públicas se refiere a la acción ilícita de fabricar, modificar o alterar documentos notariales, tales como escrituras de propiedad, contratos legales, poderes notariales, entre otros, con el propósito de engañar a terceros y obtener algún beneficio indebido. Este tipo de fraude puede implicar	Se define como cualquier acto que involucre la fabricación, alteración o manipulación de documentos legalmente reconocidos, como escrituras, contratos, certificados u otros documentos públicos, con el propósito de engañar a terceros o autoridades, obtener beneficios indebidos o causar perjuicio.	Escrituras públicas	Compra venta de vehículo	¿Cuáles son los riesgos de fraude que pueden existir a la hora de una escritura de compra y venta?	Compra venta de vehículo	Dr. German Zeledón	Entrevista Checklist
				Riesgos de fraude de falsificación	Compra venta de bien inmueble		Compra venta de bien inmueble		
				Vulnerabilidades de fraude de falsificación	Legislación vigente sobre escrituras públicas y su falsificación	¿Cuáles son las formas más comunes de fraude en la creación o modificación de escrituras públicas?			
	Alteración de documentos existentes	¿Cuáles son las consecuencias							

		la utilización de firmas falsificadas, información incorrecta o la creación de documentos completamente ficticios. (Código Penal Español", Ley Orgánica 10/1995)				ias legales, económicas y sociales del fraude de falsificación en escrituras públicas para las víctimas y para el sistema jurídico?			
Evaluar las medidas de prevención legales implementadas y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de abogados	Medidas de prevención legales y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras publicas	Las medidas de prevención legales y mitigación ante el fraude de falsificación en las escrituras públicas son acciones y estrategias establecidas por las autoridades legales y los profesionales del sector inmobiliario con el objetivo de evitar la	Establecimiento de procesos formales para verificar la autenticidad de las escrituras públicas, incluyendo la verificación de identidad de las partes involucradas, la validación de documentos de respaldo y la certificación notarial.	Norma y regulación Instituciones reguladoras Procedimiento	Procesos de verificación de identidad y autenticidad Evaluación de la efectividad de las leyes y regulaciones actuales Reformas Legales y Regulatorias	¿Qué aspectos de la legislación actual facilitan o impiden eficazmente el fraude de falsificación en las escrituras públicas? ¿Cómo pueden los	Procesos de verificación de identidad y autenticidad Evaluación de la efectividad de las leyes y regulacion	Dr. German Zeledón Dr. Josué Díaz	Entrevista Checklist

<p>Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024.</p>		<p>ocurrencia de fraudes y reducir los riesgos asociados a la falsificación de documentos notariales. García, J. (2020). Prevención de fraude inmobiliario: estrategias y mejores prácticas. Editorial Jurídica.</p>			<p>Cumplimiento de la norma</p>	<p>procesos de verificación de identidad ser mejorados para prevenir el fraude? ¿Qué reformas legales se requieren para mejorar la prevención y detección del fraude en escrituras públicas?</p>	<p>es actuales Reformas Legales y Regulatorias Cumplimiento de la norma</p>		
<p>Diseñar un plan de medidas para la prevención y mitigación ante el fraude de falsificación</p>	<p>Plan de medidas</p>	<p>El diseño de un plan de medidas para la prevención y mitigación del fraude de falsificación en las escrituras públicas de compraventa se</p>	<p>falsificación en las escrituras públicas de compraventa implica la implementación de un conjunto de procedimientos y herramientas específicas, como la adopción de tecnologías de</p>	<p>Marco Legal y Regulatorio Tecnología y Seguridad de la Información</p>	<p>Legislación vigente Herramientas de verificación Auditorías y controles</p>	<p>¿Cuáles son las principales limitaciones de la legislación actual en la prevención del fraude de</p>	<p>Marco Legal y Regulatorio Tecnología y Seguridad de la</p>	<p>Dr. German Zeledón Dr. Josué Díaz</p>	<p>Entrevista Checklist</p>

<p>en las escrituras públicas de compraventa en la oficina de leyes Zeledón & Asociados, de la ciudad de Jinotega, en el primer semestre del 2024</p>		<p>refiere a la elaboración estructurada y sistemática de estrategias, protocolos y acciones específicas destinadas a identificar, prevenir y responder efectivamente a los intentos y actos de falsificación documental en las transacciones de compraventa. Diaz (2021)</p>	<p>verificación de identidad y firma, la capacitación obligatoria para los profesionales involucrados en la elaboración y registro de escrituras, la revisión y actualización periódica de la legislación pertinente, y el establecimiento de canales de comunicación y colaboración entre las diversas entidades regulatorias, judiciales.</p>	<p>Procesos y Procedimientos</p>	<p>Mecanismos de denuncia y acción legal</p> <p>Estrategias de mitigación</p>	<p>falsificación de escrituras públicas?</p> <p>¿De qué manera las tecnologías de verificación digital pueden reducir los casos de falsificación de escrituras públicas?</p> <p>¿Qué estrategias de mitigación pueden implementarse para minimizar el impacto social de estos fraudes?</p>	<p>Información</p> <p>Procesos y Procedimientos</p>		
---	--	---	---	----------------------------------	---	--	---	--	--

Anexo 2: Checklist

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS COMERCIALES (UCC-MATAGALPA)



Check list a ciento cuarenta y tres escrituras públicas de la oficina de Abogados Zeledón y Asociados.

Somos estudiantes de quinto año de la carrera de derecho en la universidad de ciencias comerciales.

Objetivo: Este checklist tiene como objetivo principal evaluar el cumplimiento de los parámetros legales y procedimientos establecidos en la legislación vigente para prevenir el fraude de falsificación en las escrituras públicas de compra y venta. Se pretende verificar que las escrituras públicas cumplen con los requisitos exigidos por la ley del notario y siguen rigurosamente el ordenamiento legal establecido. Además, se busca identificar y prevenir la alteración de documentos existentes en las escrituras, asegurando el adecuado proceso de verificación de identidad y autenticidad. Asimismo, se pretende evaluar la efectividad de las leyes y regulaciones actuales en la prevención del fraude y garantizar el cumplimiento de la normativa en las escrituras públicas de compra venta.

No	Criterios	Cumple	Cumple parcialmente	No cumple
1.Fraude de Falsificación de escrituras públicas 1.1 Escrituras públicas				
1	Las escrituras públicas de compra y venta cuentan con los parámetros que pide la ley del notario			
2.Legislación vigente sobre escrituras públicas y su falsificación 2.1 Falsificación				
2	Las escrituras públicas siguen rigurosamente el ordenamiento legal establecido.			
3.Alteración de documentos existentes. 3.1 Documentos existentes.				

3	Existe una alteración de documentos en las escrituras publicas			
	4.Procesos de verificación de identidad y autenticidad 4.1Verificacion de identidad y autenticidad.			
4	Se cumple el proceso de verificación de identidad y autenticidad en las escrituras publicas			
	5.Evaluación de la efectividad de las leyes y regulaciones actuales 5.1Efectividad de leyes			
5	Las escrituras cumplen con una evaluación rigurosa y efectiva de las disposiciones legales aplicables.			
	6. Cumplimiento de la norma			
6	En las escrituras públicas de compra venta se cumple lo establecido en la norma.			

Anexo 3: Entrevista

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS COMERCIALES (UCC-MATAGALPA)



Entrevista a socios de la oficina de Abogados Zeledón y Asociados.

Somos estudiantes de quinto año de la carrera de derecho en la Universidad de Ciencias Comerciales.

El objetivo principal de este estudio es investigar y entender en profundidad los criterios y percepciones de los profesionales del sector legal y notarial en relación con el fraude de falsificación que afecta a las escrituras públicas de compraventa. Se busca examinar detalladamente las opiniones y puntos de vista de estos expertos, con el fin de identificar posibles patrones, tendencias o áreas de preocupación en torno a este problema, lo que permitirá desarrollar estrategias más efectivas para prevenir y mitigar este tipo de fraude en el futuro

I. DATOS PERSONALES

Nombre del Entrevistado: _____

Cargo: _____ Tiempo de laborar en el bufete: _____

Experiencia laboral en años como abogado: _____

Fecha: _____

II. DESARROLLO

Preguntas

I. Indicador: Riesgos y Consecuencias.

2. ¿Cuáles son los riesgos de fraude que pueden existir a la hora de una escritura de compra y venta?
3. ¿Cuáles son las formas más comunes de fraude en la creación o modificación de escrituras públicas?
4. ¿Cuáles son las consecuencias legales, económicas y sociales del fraude de falsificación en escrituras públicas para las víctimas y para el sistema jurídico?

II. Indicador: Aspectos de la legislación actual y procesos de verificación.

5. ¿Qué aspectos de la legislación actual facilitan o impiden eficazmente el fraude de falsificación en las escrituras públicas?
6. ¿Cómo pueden los procesos de verificación de identidad ser mejorados para prevenir el fraude?
7. ¿Qué reformas legales se requieren para mejorar la prevención y detección del fraude en escrituras públicas?

III. Indicador: Medidas

8. ¿Cuáles son las principales limitaciones de la legislación actual en la prevención del fraude de falsificación de escrituras públicas?
9. ¿De qué manera las tecnologías de verificación digital pueden reducir los casos de falsificación de escrituras públicas?
10. ¿Qué estrategias de mitigación pueden implementarse para minimizar el impacto social de estos fraudes?

Muchas gracias por su colaboración

Anexo 4: Calculadora de la muestra

Calculadora de muestra

Nivel de confianza: 95% 99%

Margen de Error:

Población:

Tamaño de Muestra: