Artículo de Investigación **DOI:** https://doi.org/10.61154/holopraxis.v10i2.4811

La declaración del valor irreal en donaciones de inmuebles y la nulidad de actos jurídicos

The declaration of unreal value in donations of real estate and the nullity of legal acts

Alexander Nehemías Janampa-Grados[a], Mao Tarazona-Tucto[b], Sara Herminia García-Ponce[c], Leonardo Angelo Ramos-Villavicencio[d]

[a] Universidad de Huánuco. Huánuco. Huánuco. Perú. Email: alito0860@gmail.com, Orcid: https://orcid.org/0000-0002-1655-3764

[b] Universidad Nacional Hermilio Valdizán. Huánuco. Huánuco. Perú. Email: maotarazonatucto95@gmail.com, Orcid: https://orcid.org/0009-0004-2874-8480

[c] Universidad Nacional Hermilio Valdizán. Huánuco. Huánuco. Perú. Email: shgarciap@epgunheval.edu.pe, Orcid: https://orcid.org/0009-0004-8900-5496

[d] Universidad Nacional Hermilio Valdizán. Huánuco. Huánuco. Perú. Email: 2023120419@unheval.pe, Orcid: https://orcid.org/0009-0006-5634-172X

RESUMEN

La presente investigación tuvo como propósito establecer de qué manera la declaración del valor irreal al momento de otorgar predios a título gratuito influyó en la pérdida de validez legal de las manifestaciones de voluntad en la Sala Civil de Huánuco, incorporando un análisis jurisprudencial comparado con la República del Ecuador. Metodológicamente, se aplicó un enfoque cualitativo y dogmático bajo un diseño transversal, no experimental y de carácter documental que empleó como muestra diez unidades documentales clave, incluyendo sentencias de casación de las Cortes Supremas de ambos países, pronunciamientos de sus respectivos Tribunales Constitucionales e informes tributarios oficiales de los últimos cinco años. Consecuentemente, como técnica de recolección se utilizó el análisis documental estructurado mediante matrices de contenido que evaluaron las categorías de evasión tributaria y simulación relativa. Se encontró como resultado que la subvaloración intencional o consignación de un precio ficticio en las escrituras públicas de donación no constituyó una mera infracción administrativa, sino una patología civil que desnaturalizó la causa del acto e incurrió en simulación. Finalmente, se concluyó que la declaración de un valor irreal en las transferencias gratuitas de inmuebles vició el acto de nulidad absoluta por falta de forma prescrita y causa ilícita, y se determinó además que las brechas de conectividad digital y el entorno telemático limitaron el control preventivo frente a estas conductas fraudulentas y debilitaron la fe pública registral.

Descriptores: Teoría legal; Derecho comparado; Derecho. (Tesauro UNESCO)

ABSTRACT

The present research aimed to establish how the declaration of an unreal value at the time of granting properties free of charge influenced the loss of legal validity of manifestations of will in the Civil Chamber of Huánuco, incorporating a comparative jurisprudential analysis with the Republic of Ecuador. Methodologically, a qualitative and dogmatic approach was applied under a cross-sectional, non-experimental, and documentary design that used a selective sample of ten key documentary units, including cassation judgments of the Supreme Courts of both countries, rulings of their respective Constitutional Courts, and official tax reports from the last five years. Consequently, structured documentary analysis was used as the data collection technique through content matrices that evaluated the categories of tax evasion and relative simulation. As a result, it was found that the intentional undervaluation or recording of a fictitious price in public deeds of donation did not constitute a mere administrative infringement but rather a civil pathology that distorted the cause of the act and incurred in simulation. Finally, it concluded that the declaration of an unreal value in gratuitous transfers of real estate rendered the act absolutely null due to lack of the prescribed form and unlawful cause, and it further determined that gaps in digital connectivity and the telematic environment limited preventive control against these fraudulent behaviors and weakened public registry faith.
Descriptors: Legal theory; Comparative law; Law. (UNESCO Thesaurus)

Recibido: 28 de marzo de 2026

Aprobado: 12 de junio de 2026

INTRODUCCIÓN

En el escenario jurídico actual, la confiabilidad de la veracidad y legitimidad de los negocios privados representa un requisito indispensable a fin de garantizar la vigencia de la seguridad jurídica y la fluidez del tráfico patrimonial, empero a esta situación las transferencias de dominio de carácter gratuito, entre las cuales destacan los actos de liberalidad sobre bienes raíces, representan una de las máximas expresiones de las prerrogativas de la libre decisión patrimonial; por desgracia, con alarmante frecuencia se convierten en un terreno propicio para la simulación, el fraude y la patología contractual (Campano Lozada y Castro Vera, 2024; Galiano Maritan, 2021), teniendo esto en cuenta en el Perú y en Ecuador, la declaración de valores irreales, ficticios o significativamente subvaluados en las escrituras públicas de donación es una práctica extendida que no solo distorsiona la naturaleza altruista del acto, sino que además vulnera de forma flagrante los principios de veracidad, buena fe y legalidad establecidos en los ordenamientos civiles de ambos países (Congreso Nacional del Ecuador, 2005; Galiano Maritan, 2021).

Detrás de estas aparentes liberalidades se encubren propósitos de evasión fiscal e informalidad que dañan la recaudación (Lira Camargo et al., 2023), ocultamiento de activos o fraudes que debilitan

gravemente la coherencia del sistema civil y registral (Ortega Mejía, 2023). En el Perú, exactamente en el artículo 1625 de su Código Civil se prescribe que todo acto de liberalidad sobre bienes raíces requiere otorgarse por instrumento público, consignando de forma individual el bien, su valor real y las cargas que asume el donatario, bajo sanción de nulidad, criterio validado en los pronunciamientos del Tribunal Constitucional peruano y la jurisprudencia ordinaria nacional (Galiano Maritan, 2021). No solamente ello, la doctrina civil sostiene que el cumplimiento de esta formalidad ad solemnitatem es insoslayable (Cavero Velaochaga, 2025); no obstante, la determinación conceptual de qué constituye el "valor real" del predio genera intensos debates teóricos y discrepancias interpretativas entre el fuero jurisdiccional ordinario, las administraciones tributarias municipales y la práctica registral de la entidad rectora del sistema de inscripciones inmobiliarias (Galiano Maritan, 2021).

Ahora, en el contexto ecuatoriano, su panorama civil tiene características análogas de severidad formal y conflictividad práctica, pues el Código Civil de dicha república exige la solemnidad de la insinuación judicial y la solemnidad del instrumento público para asegurar la vigencia legal de las donaciones que superen los montos autorizados por el ordenamiento jurídico, castigándose de forma drástica con nulidad absoluta las transferencias que encubren simulaciones orientadas a defraudar el fisco o los derechos patrimoniales de terceros (Galiano Maritan, 2021); a esta diferencia sustantiva se suma una divergencia institucional de primer orden: mientras que en el Perú el control registral de estas transferencias se ejerce mediante un sistema unificado y centralizado, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), creada con la finalidad de mantener la unidad y coherencia de la función registral en todo el territorio nacional (Congreso Constituyente Democrático del Perú, 1994), en el Ecuador el Registro de la Propiedad se administra de forma concurrente entre la Función Ejecutiva, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, y cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, conforme al artículo 265 de la Constitución de la República (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008); esta arquitectura descentralizada implica que la fiscalización de los valores declarados en las donaciones inmobiliarias no responde a un criterio técnico único a escala nacional como en el Perú, sino a capacidades y prácticas desiguales entre cantones, factor que condiciona directamente la viabilidad de cualquier propuesta de interoperabilidad tecnológica entre ambos países. La problemática radica en que, tanto en la Sala Civil de Huánuco (Perú) como en los despachos especializados en materia de derecho privado de las altas cortes andinas, se evidencia

un incremento notable de demandas que persiguen la sanción de nulidad de las manifestaciones de voluntad fundamentados en que el valor declarado en la donación no guarda ninguna proporción con el valor comercial real del bien en el mercado, lo que evidencia un uso instrumental y fraudulento de la figura contractual (Galiano Maritan, 2021).

Por otro lado, la necesidad e importancia de abordar esta temática radican en la urgente exigencia de unificar los criterios interpretativos aplicados por los operadores de justicia, pues cuando las partes contratantes declaran un valor irreal, no cometen una simple infracción administrativa o fiscal de carácter subsanable, sino que vician la causa y la finalidad del negocio jurídico, es decir, el análisis crítico de estas conductas desde la teoría general de las nulidades permite discernir si la subvaloración debe tratarse como un mero defecto formal o como un indicio inequívoco de simulación relativa, lo que conlleva la ineficacia absoluta del negocio debido al fin ilícito que lo motiva, de acuerdo con los lineamientos de la teoría jurídica y los pronunciamientos de los tribunales correspondientes (Galiano Maritan, 2021).

El estado actual del problema revela una profunda desconexión entre la formalidad documental de los instrumentos públicos y la justicia material de las relaciones civiles, haciendo un análisis crítico de trabajos anteriores de los últimos cinco años se permite identificar que diversos especialistas examinan el fenómeno de la simulación contractual y la afectación a la buena fe (Campano Lozada y Castro Vera, 2024). Así, Pazos-Simbaña et al. (2025) puntualizan que transgredir la buena fe fragmenta la justicia equitativa, criterio compartido por Mena Morocho et al. (2024) al abordar este principio como un estándar ético y corrector de lealtad frente a las asimetrías en las relaciones contractuales, obligando al operador a aplicar bases coherentes, y además, Gómez-Idrovo y Villavicencio-Arce (2026) demuestran que las alteraciones en las declaraciones de valor y el uso de ardides en las transferencias patrimoniales no solo configuran ilícitos tributarios, sino que desnaturalizan la licitud de la causa civil, desproviniendo al acto de su eficacia jurídica esencial por la ilicitud del motivo común que motiva a los intervinientes a celebrar el negocio jurídico.

En el ámbito peruano, el análisis crítico de la jurisprudencia y la doctrina especializada revela que la evaluación de la convicción de actuar conforme a derecho dentro de los litigios sobre ineficacia por apariencia absoluta del negocio es un factor determinante, acorde a esto Campano Lozada y Castro Vera (2024) sostienen que la alegación de hechos en juicio debe sustentarse necesariamente en el principio de buena fe y en una conducta leal por parte de los intervinientes, lo que implica veracidad en las pruebas ofrecidas y ausencia de dolo o simulación que afecte a terceros, además

por su parte, Agurto Villegas (2024) efectúa una crítica severa al tratamiento de las causales de anulabilidad frente a aquellas de nulidad absoluta, demostrando que cuando se vulnera de forma radical la autonomía de la voluntad o la veracidad del consentimiento, se afecta el orden público, lo que exige una reubicación normativa armónica con las bases fundamentales que regulan los actos de manifestación de voluntad.

Respecto a los aspectos teóricos que guían la investigación, estos se sustentan en la evolución contemporánea de la teoría del negocio jurídico, el control de la licitud del objeto y de la causa, y la tutela en la norma suprema del derecho de dominio y de la herencia (Marcial Cuadra, 2025). El derecho a la motivación suficiente y lógica de las decisiones judiciales constituye una garantía procesal que impide la arbitrariedad en la declaración de ineficacia de los actos privados, exigiendo que los magistrados justifiquen con base en criterios razonables y científicos la nulidad decretada; bajo esta línea, la motivación judicial no puede ser un mero formalismo argumentativo, sino un ejercicio de justificación racional que evalúe de manera conjunta la prueba documental e indiciaria de la simulación. En ese sentido, Marcial Cuadra (2025) expone que la invalidez total representa la consecuencia jurídica de mayor gravedad del derecho privado, diseñada específicamente para proteger el interés general y el orden público frente a aquellos negocios que carecen de causa real o presentan un objeto ilícito.

Respecto al alcance del problema de la subvaloración inmobiliaria este se vincula de manera inexorable con los procesos de digitalización, el derecho a revisar las actuaciones públicas y la mitigación de la exclusión en el entorno virtual (Curi Daqui y Zerpa-Bonillo, 2025; Chenet Zuta, 2025), pues en nuestra actual sociedad, la capacidad de los ciudadanos para detectar transferencias de propiedad fraudulentas y fiscalizar las declaraciones de valor irreal depende directamente del reconocimiento efectivo de las tecnologías de la información (Alvarado Sayán, 2023), considerando la prerrogativa de rango fundamental para la conectividad a la red global, consagrado jurisprudencialmente por el Tribunal Constitucional del Perú en el expediente Exp. N° 00442-2017-PA/TC, que se define como una libertad informática indispensable que habilita el goce efectivo de variadas facultades fundamentales en las esferas social, pública y de orden financiero (Tribunal Constitucional de la República del Perú, 2019). Además, como argumentan Curi Daqui y Zerpa-Bonillo (2025), el acceso a las tecnologías digitales constituye un factor de inclusión social y de equiparación de condiciones ante la ley, Sin embargo, Arias Martínez (2024) advierte que la digitalización forzada reduce el derecho de opción ciudadana y genera exclusión, lo cual, sumado

a las brechas tecnológicas en provincias, debilita la capacidad de fiscalizar oportunamente las plataformas registrales frente a disposiciones gratuitas fraudulentas.

Geográfica e institucionalmente la problemática se centra de forma específica en el distrito judicial de Huánuco, Perú, este distrito caracterizado por una alta incidencia de procesos de nulidad de donaciones entre familiares, y además se extiende comparativamente al ámbito nacional e internacional mediante el análisis de la jurisprudencia de la Corte Nacional de Justicia del Ecuador (Corte Nacional de Justicia de la República del Ecuador, 2013; Galiano Maritan, 2021), esta forma de revisión evidencia que la subvaloración de los predios es un fenómeno global con consecuencias locales directas sobre la recaudación fiscal, la seguridad del tráfico de bienes y la fe pública del registro (Gómez-Idrovo y Villavicencio-Arce, 2026; Ortega Mejía, 2023).

Es en razón de todo ello que el propósito central de la presente investigación busca establecer de qué manera la declaración del valor irreal al momento de otorgar predios a título gratuito influyó en la pérdida de validez legal de las manifestaciones de voluntad en la Sala Civil de Huánuco, evaluando la coherencia de la jurisprudencia comparada entre Perú y Ecuador conllevando esto a un fundamentado protocolo técnico de integración digital que resuelva el vacío valorativo que afecta la validez y seguridad del tráfico patrimonial.

MÉTODOS

El procedimiento metodológico para la ejecución del presente examen documental se estructuró a través de tres etapas operativas diferenciadas, en la primera etapa se procedió con la fase de catalogación y lectura crítica, mediante la cual se recopilaron las resoluciones y pronunciamientos jurídicos alojados en las plataformas oficiales del Poder Judicial de la República del Perú, el Tribunal Constitucional peruano y la Corte Nacional de Justicia del Ecuador, teniendo ello se pasó a la segunda etapa, se desarrolló la fase de sistematización cualitativa, ejecutando un examen de fondo de los textos documentales mediante una matriz cualitativa de doble entrada, herramienta que permitió categorizar exhaustivamente la información fáctica y los argumentos de derecho sustantivo en función de las categorías analíticas de subvaloración (valor irreal), simulación relativa, irregularidades documentales formales y efectos de la nulidad civil, siguiendo los criterios de sistematización analizados ampliamente por la doctrina dogmática sobre el negocio simulado (Galiano Maritan, 2021), una vez todo ello se pasó a la tercera etapa, se comprendió la síntesis dogmática comparativa, espacio en el cual se contrastaron los criterios interpretativos aplicados

por los tribunales de ambos países, identificando los puntos de convergencia teórica respecto a la sanción de nulidad absoluta y la tutela de los terceros afectados por la subdeclaración del valor real.

Por otro lado, desde una perspectiva epistemológica, la investigación se ejecutó bajo un enfoque cualitativo y de carácter dogmático-jurídico.

Además, se adoptó un diseño no experimental, de corte transversal y de tipología estrictamente documental, pues de acuerdo con las precisiones de Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), este diseño resultó idóneo debido a que el estudio se centró de forma exclusiva en el análisis analítico y crítico de fuentes teóricas y normativas especializadas "tales como derecho positivo, doctrina sustantiva, jurisprudencia vinculante e informes oficiales" sin recurrir a la manipulación deliberada de variables ni a la recopilación de datos empíricos.

Asimismo, el alcance de la investigación fue de tipo explicativo, toda vez que no se limitó a describir el estado formal de las escrituras públicas de donación, sino que persiguió determinar, fundamentar y explicar la relación de causalidad jurídica existente entre la declaración deliberada de un valor irreal y el desencadenamiento de las causales de invalidez absoluta y nulidad civil de las manifestaciones de voluntad, permitiendo superar las imprecisiones conceptuales advertidas en la doctrina por Olivos Celis (2011).

Ahora para la técnica de recopilación de información seleccionada se optó por el análisis documental, el cual posibilitó la deconstrucción e interpretación hermenéutica del corpus normativo y jurisprudencial seleccionado, siguiendo los parámetros de resguardo frente a las incidencias de inseguridad jurídica en los sistemas de inscripción de bienes inmuebles analizados por León Cárdenas (2021); el instrumento operativo que viabilizó este proceso fue la matriz de análisis de contenido, estructurada para organizar la información en las dimensiones de subvaloración patrimonial, acuerdos simulatorios y eficacia restitutoria.

Para el procesamiento de los datos cualitativos, se emplearon de forma de las ciencias jurídicas los métodos dogmático, exegético y comparativo; estos permitieron desentrañar el sentido literal y la ratio decidendi de los textos jurídicos frente al fenómeno de la subvaloración de predios transferidos a título gratuito, además con la finalidad de dotar al estudio de un rigor científico excepcional y neutralizar los riesgos éticos asociados al tratamiento de datos, se prescindió del uso de encuestas presenciales, por ello en su lugar, se configuró un panel analítico constituido por una muestra selectiva de diez unidades documentales de alta jerarquía formal pertenecientes a los

fueros civiles y constitucionales de Perú y Ecuador, permitiendo un riguroso control de legalidad y predictibilidad basado firmemente en los registros documentales primarios oficiales objeto de la muestra.

Como población y muestra objeto de estudio, el panel analítico quedó conformado por las siguientes diez unidades documentales: la Sentencia de Casación N.º 2343-2018-Huaura, sobre formalidad en donaciones (Art. 1625 CC); la Casación N.º 3667-2015-Lima, relativa a resolución por incumplimiento de cargas; la Casación N.º 5867-2017-Lima Norte, que analiza la concurrencia del acuerdo simulatorio y la inaplicabilidad de la fe pública registral; la Casación N.º 1722-2017-Ancash, que examina la simulación absoluta en cadenas de transferencias; y la Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 633-2025, que ratifica la rigidez ad solemnitatem del instrumento público. Asimismo, se incorporaron los pronunciamientos de la Corte Nacional de Justicia del Ecuador N.º 1236-2011 y N.º 265-2013, sobre fraude fiscal, simulación de precios y lesión enorme; la Sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador N.º 1158-17-EP/21, que fija los estándares de motivación; la Sentencia del Tribunal Constitucional del Perú Exp. N.º 00442-2017-PA/TC, sobre acceso a la información telemática; y el Informe N.º 011-2020-SUNAT, respecto a la calificación de operaciones inmobiliarias simuladas.

RESULTADOS

Los hallazgos obtenidos mediante el procesamiento cualitativo de los documentos que integran la muestra de la investigación revelan la existencia de criterios jurisdiccionales unificados en la sanción de nulidad absoluta frente a actos de disposición patrimonial gratuita viciados por la declaración de un valor irreal, es por ello que en la siguiente tabla detalla la relación fáctica, la fundamentación civil y los criterios de validez establecidos.

Tabla 1
Matriz cualitativa de análisis de contenido de las unidades documentales seleccionadas

Unidad Documental	Variable / Dimensión Evaluada	Criterios de Hecho (Fácticos) de la Sentencia / Informe	Ratio Decidendi (Fundamento de Derecho)	Sanción Civil decretada

Doc 1: Casación N.º 2343-2018-Huaura	Irregularidad formal / Evasión tributaria	Contrato de cesión de derechos hereditarios de inmueble celebrado por documento privado sin elevación a escritura pública.	Transgresión del requisito constitucional y legal de solemnidad exigido por el numeral mil seiscientos veinticinco del cuerpo normativo civil; la solemnidad documental configura un presupuesto de constitución esencial.	Nulidad del acto por falta de forma prescrita (Art. 219.6 CC).
Doc 2: Casación N.º 3667-2015-Lima	Incumplimiento formal / Carga contractual	Donación de predio urbano con carga de construcción de capilla; el donatario incumple la obligación y la rechaza expresamente.	Si bien el ordenamiento civil sustantivo omite normar la ineficacia funcional de los actos de liberalidad, esta se extiende por analogía la acción resolutoria por frustración de la causa.	Declarar fundada la resolución de la donación y ordenar la reversión del bien.
Doc 3: Casación N.° 5867-2017-Lima Norte	Simulación absoluta / Fe pública registral.	Sucesivas compraventas de acciones y derechos sobre un predio donde los compradores no acreditaron el pago (entidades bancarias y SUNAT niegan flujo dinerario), existiendo además una medida cautelar de anotación de demanda vigente	La simulación absoluta (Art. 219.5 CC) se configura al concurrir el acuerdo simulatorio y el fin de engañar a terceros para evadir mandatos judiciales. El principio de fe pública registral (Art. 2014 CC) es inaplicable si el adquirente conocía la inexactitud registral o la existencia de la medida cautelar.	Declarar fundado el recurso de casación, nulo el acto jurídico por simulación absoluta y ordenar la cancelación del asiento registral correspondiente en la SUNARP.

		en el registro.		
Doc 4: Casación N.º 1722-2017-Ancash	Simulación relativa / Fraude civil	Venta ficticia de tres predios para evitar que el propietario original cumpla con sus obligaciones ante acreedores.	El acuerdo simulatorio inicial vicia la cadena de transferencias posteriores; la mala fe de los adquirentes impide su protección.	Declarar fundada la nulidad de las escrituras de compraventa por simulación absoluta.
Doc 5: Sentencia 633-2025 (Exp. 00010-2024-AA/TC)	Control de legalidad / Forma *ad solemnitatem*	Demanda constitucional de amparo interpuesta contra la decisión de la última instancia ordinaria que sancionó con nulidad el negocio de donación perfeccionado por medio de una minuta informal.	La exigencia de escritura pública del art. 1625 del Código Civil no es facultativa para el juez; constituye una garantía de seguridad jurídica.	Infundada la demanda de amparo; se ratifica la nulidad absoluta de la donación.
Doc 6: Casación N.º 1236-2011 (Ecuador)	Fraude a la ley / Evasión fiscal	Simulación de contrato de compraventa de predio rústico a un precio muy inferior al real para eludir impuestos municipales.	El fraude tributario y la alteración de precios de transferencia desnaturalizan la libertad contractual; la simulación lesiona el interés público.	Declarar que el precio fue simulado y vicia la legalidad del contrato por fraude a la ley fiscal.
Doc 7: Sentencia N.º 265-2013 (Ecuador)	Simulación de valor / Lesión enorme	Demanda de rescisión por lesión enorme de compraventa de derechos hereditarios donde se pactó un precio ficticio.	Ante un precio simulado, es imposible determinar el justo precio para la lesión enorme; la simulación destruye la conmutatividad.	Improcedente la acción de lesión enorme por simulación acreditada del precio.
Doc 8:	Control judicial/	Sentencia de	La justificación de	Nulidad de

Sentencia N.º 1158-17-EP/21 (Ecuador)	Garantía de motivación	casación impugnada por presunto déficit de motivación al declarar nulo un contrato civil.	las resoluciones configura una salvaguarda de rango fundamental de la tutela procesal efectiva que impone razonabilidad, lógica y congruencia fáctica y normativa.	resoluciones judiciales que incurran en incoherencia, incomprensibilidad o incongruencia.
Doc 9: Sentencia EXP N.º 00442-2017-PA/TC	Conectividad / Acceso digital informativo	Bloqueo de acceso de un ciudadano a información pública difundida en las plataformas de redes de una autoridad de gobierno.	El derecho esencial que garantiza la vinculación al espacio digital representa un mecanismo de las libertades de información y expresión; el Estado debe asegurar el acceso.	Fundada la demanda; se ordena asegurar el ingreso irrestricto a la información sin bloqueos arbitrarios.
Doc 10: Informe N.º 011-2020-SUNAT	Fiscalización / Simulación tributaria	Consulta sobre el uso de formas contractuales simuladas para encubrir la verdadera naturaleza de operaciones inmobiliarias.	La administración tributaria está facultada para calificar la verdadera naturaleza del hecho imponible, prescindiendo de formas simuladas.	Determinación de reparos tributarios y multas por simulación absoluta o relativa con fines de elusión.

Nota: Elaboración propia.

A partir del análisis cualitativo del corpus de la muestra, se realizó una comparación dogmática de las causales de nulidad sustantiva que se configuran cuando las partes declaran un valor irreal en los actos de liberalidad referidos a patrimonios inmobiliarios. Dichos resultados del análisis comparativo entre las legislaciones y jurisprudencias de Perú y Ecuador se estructuran en la siguiente tabla.

Tabla 2

Análisis comparativo de causales de nulidad por subvaloración entre Perú y Ecuador

Categoría de Análisis	Sistema Civil Peruano (Sala Civil de Huánuco)	Sistema Civil Ecuatoriano (Corte Nacional de Justicia)	Impacto en la validez intrínseca de la manifestación de voluntad
Vicio formal por omisión del valor real	El Código Civil exige la indicación de los bienes inmuebles donados y de su *valor real*, bajo sanción de nulidad (Poder Ejecutivo de la República del Perú, 1984).	El Código Civil no exige la indicación literal de la cuantía efectiva consignada en la escritura matriz de transferencia gratuita, pero impone el trámite de la *insinuación* judicial (Congreso Nacional del Ecuador, 2005).	En el Perú, la omisión o falseamiento del valor real en la ausencia del instrumento notarial representa una imperfección estructural que sanciona con invalidez total el negocio celebrado. (Miguel Cavero Velaochaga, 2025).
Simulación del valor como causa de invalidez	Se califica como simulación absoluta o relativa de las condiciones del contrato (Art. 190 del Código Civil); encubre un negocio distinto, evidenciando las inconsistencias de su regulación normativa (Olivos Celis, 2011).	Se califica como simulación relativa del precio; las contraescrituras privadas no surten efecto contra terceros de buena fe (Art. 1724 CC) (Corte Nacional de Justicia de la República del Ecuador, 2013).	En ambos países, la simulación del valor desvirtúa el concurso de voluntades y provoca la ineficacia del acto ostensible (Galiano Maritan, 2021).
Fraude a la ley e ilicitud de la causa	La subvaloración extrema se considera un indicio concurrente de fraude a la ley tributaria y dolo civil para perjudicar legítimas familiares	La subdeclaración de precios vulnera el orden público económico y genera nulidad absoluta por *falta de causa real y lícita* (Art. 1461 CC)	El acto es nulo de ineficacia absoluta al hallarse perjudicado por un motivo determinante ilícito, impidiendo cualquier posibilidad de

	(Galiano Maritan, 2021).	(Corte Nacional de Justicia de la República del Ecuador, 2011).	convalidación (Gómez-Idrovo y Villavicencio-Arce, 2026).
Consecuencias registrales e inscripción	La declaración de nulidad judicial cancela el asiento registral en la SUNARP, retrotrayendo la propiedad al estado anterior (Ortega Mejía, 2023).	La nulidad declarada judicialmente cancela la inmatriculación o anotación en el Registro de la Propiedad del cantón o Distrito Metropolitano respectivo administrado de forma concurrente entre las municipalidades y la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008), privando de efecto retroactivo al título (Galiano Maritan, 2021)	Las sentencias ordenan la invalidez de los registros y la restitución recíproca de las prestaciones patrimoniales entre los contratantes (Ortega Mejía, 2023).

Nota: Elaboración propia.

El análisis sistemático de los resultados expuestos en las matrices documentales precedentes permite constatar que la declaración de un valor irreal en las donaciones de bienes inmuebles influye de manera drástica y directa sobre la declaración judicial de nulidad, configurando de manera concurrente tres causales de invalidez absoluta:

Primero, se constata una infracción insubsanable de la forma solemne. De conformidad con las resoluciones de la muestra, las formalidades ad solemnitatem exigidas para la transferencia de bienes raíces no son directivas de carácter discrecional para las partes ni para los jueces de instancia, sino requisitos de existencia jurídica del acto. El marco civil peruano vincula la validez de la donación a la consignación por escritura pública del valor real del predio (Cavero Velaochaga,

2025); es decir, cuando las partes insertan deliberadamente una tasación irreal o ficticia para reducir el pago de alcabala o derechos notariales, no cumplen formalmente con el mandato de la ley, lo que equivale a la omisión de la forma solemne, sancionándose con nulidad radical y de pleno derecho (Cavero Velaochaga, 2025).

Segundo, se configura un supuesto de simulación relativa con fines ilícitos. La valoración del corpus documental analizado corrobora que la simulación de precios es un mecanismo fraudulento recurrente; cuando se hace pasar una compraventa real por una donación gratuita, el valor irreal declarado en el instrumento público destruye la causa típica del contrato (Galiano Maritan, 2021). No solo ello, la jurisprudencia civil andina establece que, declarada la nulidad del acto simulado ostensible, el acto disimulado oculto tampoco puede subsistar si adolece de causa ilícita, como la elusión de impuestos o el perjuicio a las legítimas de herederos forzosos, lo que confirma la invalidez total del negocio (Gómez-Idrovo y Villavicencio-Arce, 2026).

Tercero, el análisis cualitativo revela que la declaración del valor irreal genera una *invalidez de los registros públicos y la retroacción dominial*. Como se desprende de la Casación N.º 1722-2017-Ancash (Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, 2018) y de los principios de fe pública registral analizados por Ortega Mejía (2023), la ineficacia estructural del acto jurídico genera una eficacia restitutoria hacia el pasado que obliga a las partes a restituirse mutuamente las prestaciones patrimoniales recibidas, subsecuente claro la invalidez judicial decretada destruye la presunción de legitimidad de las inscripciones en la SUNARP, en el caso peruano, o en el Registro de la Propiedad del cantón o Distrito Metropolitano competente, administrado de forma concurrente por las municipalidades y la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en el caso ecuatoriano (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008), ordenándose la cancelación de los asientos registrales correspondientes, es así que se constata que la fe pública registral no ampara al tercero adquirente cuando este ha actuado con negligencia o complicidad en la declaración de valores irreales, lo que consolida la protección de la propiedad original (Ortega Mejía, 2023).

DISCUSIÓN

La contrastación de los resultados obtenidos con la literatura científica y en conjunto con las teorías generales del derecho civil permite formular un análisis crítico y valorativo sobre las repercusiones de la subvaloración inmobiliaria en el derecho comparado, analizando la primera variable, la evasión tributaria mediante la declaración de valores irreales, los hallazgos documentales coinciden

con lo planteado por Gómez-Idrovo y Villavicencio-Arce (2026), quienes nos avizoran que las declaraciones que alteran la realidad económica del hecho imponible desnaturalizan la licitud de los negocios jurídicos, despojándolos de protección legal por contravenir el orden público fiscal, además se avizora que en la Sala Civil de Huánuco, se observa que la subvaloración extrema se utiliza de manera sistemática como un ardid elusivo, ya que al declarar valores de autoevalúo obsoletos o precios de transferencia ínfimos en escrituras públicas de donación significaría que las partes defraudan las expectativas de recaudación de los gobiernos locales, configurando una causa ilícita (Gómez-Idrovo y Villavicencio-Arce, 2026; Galiano Maritan, 2021). Esta patología es analizada por Morales Moreno (2021), quien sostiene que los móviles fraudulentos comunes incorporados al contrato tiñen de ilicitud el propósito práctico del negocio, justificando plenamente el decreto de ineficacia radical por los órganos jurisdiccionales.

Ahora si analizamos la segunda variable, la diferencia entre el valor declarado y el valor real del bien, los resultados de la Casación N.º 265-2013 del Ecuador confirman que la subvaloración ostensible de las prestaciones contractuales desvirtúa el carácter conmutativo de los contratos onerosos encubiertos y la sinceridad de las liberalidades gratuitas (Corte Nacional de Justicia de la República del Ecuador, 2013). Esta discrepancia insalvable entre el valor registrado oficialmente y el valor comercial de mercado es analizada por la doctrina civilista, por ejemplo, como afirma Galiano Maritan (2021) en el examen referido al acto jurídico aparente de enajenación onerosa encubierto por una liberalidad, el precio vil, irrisorio o irreal es el indicio más contundente de la falta de un consentimiento sincero y de la existencia de una simulación relativa, y comparadamente esto se demuestra en los litigios tramitados ante la Sala Civil de Huánuco, pues la ausencia de una valorización comercial objetiva impide al juzgador determinar si se ha lesionado el derecho de legítima de los legitimarios del donante, configurando una afectación grave al derecho de herencia que la Constitución protege (Tribunal Constitucional de la República del Perú, 2025).

Ahora en cuanto a las irregularidades formales en la documentación de la donación, los hallazgos cualitativos demuestran que la omisión de un peritaje técnico o informe de tasación oficial en la escritura solemne de adjudicación sin contraprestación de bienes inmuebles es un defect sustantivo que acarrea de forma inevitable la nulidad del acto (Cavero Velaochaga, 2025), esto se alinea con la rigidez formal *ad solemnitatem* defendida por el máximo organismo de control constitucional de la República del Perú en la correspondiente ejecutoria 633-2025, la cual establece que las solemnidades prescritas por el artículo mil seiscientos veinticinco del compendio civil sustantivo

de este país carecen de la posibilidad de ser flexibilizadas por la libre discrecionalidad del juzgador ordinario, toda vez que la forma solemne cumple una función de orden público orientada a dotar de certeza al tráfico inmobiliario y proteger la intangibilidad del patrimonio familiar frente a actos de disposición gratuitos apresurados o dolosos (Tribunal Constitucional de la República del Perú, 2025). Recordemos que la omisión del valor real en el documento notarial de transferencia es calificada por la jurisprudencia registral como una tacha sustantiva insubsanable, confirmando que la formalidad en la donación de inmuebles debe revestir un carácter absoluto (Cavero Velaochaga, 2025), esto concuerda con lo desarrollado por Pazos-Simbaña et al. (2025) al señalar que la omisión de cláusulas contractuales esenciales y el déficit de transparencia en la determinación del objeto vician la buena fe contractual, fragmentando la justicia equitativa y obligando a los operadores de justicia a aplicar de forma rígida los principios fundamentales del derecho civil para restablecer el equilibrio social perturbado por el fraude.

Ahora por otro lado, se debe destacar de forma crítica el rol trascendental que desempeñan la vinculación telemática y el ingreso a las herramientas de procesamiento de datos dentro de la prevención de la simulación contractual y el control de legalidad civil (Curi Daqui Lema-Maldonado y Zerpa-Bonillo, 2025), con la validación de la doctrina jurisprudencial sobre la prerrogativa de ingreso a la red informática global adoptada por el supremo intérprete de la Carta Magna peruana en el expediente N.º 00442-2017-PA/TC pone de manifiesto que, en el actual proceso de transformación digital del Estado, la libertad informática circunscribe la instrumental básica para certificar la transparencia de los registros públicos y facilitar la defensa judicial de los atributos e intereses económicos de los administrados (Tribunal Constitucional de la República del Perú, 2019), y como analizan de manera crítica Curi Daqui Lema-Maldonado y Zerpa-Bonillo (2025), la persistencia de la brecha digital y el aislamiento de significativos estratos de la colectividad de la conectividad en provincias actúan como factores que propician la impunidad del fraude inmobiliario. Un heredero forzoso o acreedor afectado por una donación simulada con valor irreal requiere de una conexión digital estable para acceder oportunamente a las plataformas registrales de la SUNARP, verificar las alertas registrales, cotejar las bases de datos de tasación municipal y ejercer de forma expedita su derecho a la tutela judicial efectiva mediante la interposición de una demanda de nulidad antes de que el bien sea transferido a terceros de mala fe (Chenet Zuta, 2025; Tribunal Constitucional de la República del Perú, 2019), consecuentemente, el control civil frente a la subvaloración inmobiliaria no puede desvincularse del diseño de

lineamientos gubernamentales orientados a asegurar el ingreso irrestricto de la colectividad a las tecnologías de la información (Curi Daqui Lema-Maldonado y Zerpa-Bonillo, 2025).

Pero a fin de proveer un aporte práctico, viable y de carácter internacional idóneo para su indexación en revistas científicas globales de derecho privado y procesal, se propone el diseño y la adopción del siguiente protocolo de gobernanza digital interinstitucional:

Protocolo De Integración Tecnológica E Interoperabilidad Notarial-Registral Para La Validación De Valores Reales (Pitin-Reg)

I. Justificación del Protocolo: El presente protocolo surge como una herramienta hermenéutica y procedimental de carácter transnacional para suprimir el margen de fraude, simulación relativa y evasión tributaria en la redacción e inscripción de escrituras públicas de donación de bienes inmuebles, con base en el análisis dogmático comparativo andino (Corte Nacional de Justicia de la República del Ecuador, 2011, 2013; Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, 2020).

II. Fases del Procedimiento de Control de Valoración

Fase 1: Interconexión Obligatoria en Tiempo Real. Los colegios de notarios y las entidades registrales competentes (la SUNARP en el Perú, como ente rector centralizado del sistema nacional, y la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en coordinación concurrente con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en el Ecuador), deben integrar una plataforma digital interoperable con las bases de datos de las administraciones tributarias locales (gobiernos municipales) y las direcciones nacionales catastrales (Delgado Ponce, 2024; Gómez-Idrovo y Villavicencio-Arce, 2026).

Fase 2: Bloqueo de Minuta por Alerta de Desviación Catastral (ADC). Al momento de ingresar digitalmente la minuta de donación al sistema notarial, la plataforma calculará de forma automática la brecha entre el valor declarado por el donante y la tasación arancelaria o el valor comercial de mercado algorítmico del predio. Si la diferencia es superior al cincuenta por ciento, el sistema emitirá una Alerta de Desviación Catastral (ADC) (Cavero Velaochaga, 2025; Ortega Mejía, 2023).

Fase 3: Suspensión Preventiva y Exigencia de Tasación Homologada. Activada la alerta ADC, el notario público suspenderá la traslación a instrumento público matriz de la donación hasta que las partes incorporen un informe técnico de tasación homologado y digitalizado, emitido por un perito valuador colegiado perteneciente al registro oficial de peritos de la administración pública (Galiano Maritan, 2021).

Fase 4: Inscripción Registral con Firma Digital Validada. El registrador público, antes de proceder con la inscripción de la transferencia patrimonial gratuita, verificará mediante código QR la autenticidad del informe pericial de valoración comercial, de manera que si se observa la falta de este código o el desacuerdo sustancial en la tasación se constituirá una causal de tacha registral sustantiva insubsanable, impidiendo la inscripción (León Cárdenas, 2021).

III. Garantías Constitucionales del Protocolo: De conformidad con los estándares mínimos de debido proceso y derecho a la motivación lógica (Corte Constitucional del Ecuador, 2021), las partes cuya transferencia gratuita sea observada bajo este protocolo tendrán el derecho de formular oposición sustentada en un peritaje contradictorio ante el fuero registral, además el correcto funcionamiento de esta plataforma de validación digital depende de la garantía efectiva del derecho fundamental de acceso a internet y de la reducción de la brecha digital en las zonas rurales, asegurando la transparencia y la oponibilidad de los asientos registrales frente a la colectividad (Tribunal Constitucional de la República del Perú, 2019).

IV. Condición de Viabilidad: Reforma Normativa Previa e Integral. La implementación del Protocolo PITIN-REG no puede sustentarse exclusivamente en un desarrollo tecnológico o administrativo, sino que requiere, como condición previa de validez y seguridad jurídica, una reforma normativa integral de la función notarial y registral en cada uno de los dos países. En el caso peruano, dicha reforma debe incidir sobre las competencias y procedimientos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, entidad creada como ente rector único del sistema registral nacional (Congreso Constituyente Democrático del Perú, 1994), a fin de habilitar legalmente la interconexión obligatoria en tiempo real con las administraciones tributarias y catastrales. En el caso ecuatoriano, la reforma resulta aún más exigente, dado que el Registro de la Propiedad no depende de un único ente nacional, sino que se administra de forma concurrente entre la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008); por ello, cualquier estandarización de los criterios de alerta por desviación catastral requeriría una ley que armonice las competencias municipales con las directrices técnicas nacionales. Sin esta reforma previa, el protocolo propuesto constituye únicamente un lineamiento de política pública deseable, mas no un mecanismo jurídicamente exigible ni uniformemente aplicable en ambos ordenamientos.

Con este protocolo la investigación busca ofrecer una respuesta integral a la problemática dogmática y registral de la subvaloración inmobiliaria, dotando de predictibilidad al tráfico

patrimonial y disminuyendo los elevados índices de litigiosidad en el ámbito civil (Delgado Ponce, 2024; Ortega Mejía, 2023).

CONCLUSIONES

Del análisis analítico, dogmático e integrador desarrollado, se desprende con meridiana claridad que el acto de declarar un valor ficticio, diminuto o irreal en las transferencias de bienes raíces estructuradas a título de donación genera consecuencias graves, nocivas y difícilmente reversibles sobre la validez intrínseca de las manifestaciones de voluntad, pues esta conducta no constituye una mera inconsistencia contable o una simple infracción tributaria de carácter subsanable, sino que introduce una patología estructural de fondo que distorsiona irreversiblemente la causa típica del negocio jurídico y transgrede de forma directa exigencias formales de orden público, si se confronta estas prácticas con las corrientes contemporáneas del derecho civil andino, se evidencia que la distorsión del valor patrimonial del predio vicia el consentimiento y destruye la buena fe objetiva que debe imperar en el tráfico inmobiliario, impidiendo que el ordenamiento reconozca los efectos pretendidos por las partes contractuales y provocando el advenimiento de una ineficacia radical que extingue de plano el negocio celebrado; sin embargo, esta convergencia en las consecuencias civiles no debe interpretarse como una equivalencia institucional plena entre ambos sistemas: el carácter centralizado del control registral peruano, ejercido por la SUNARP como ente rector único (Congreso Constituyente Democrático del Perú, 1994), contrasta con la administración concurrente y municipalizada del Registro de la Propiedad ecuatoriano (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008), diferencia que condiciona la forma, el ritmo y los actores responsables de implementar cualquier mecanismo de control preventivo de la subvaloración inmobiliaria en cada país.

La valoración intencionalmente disminuida de los predios con propósitos estrictamente elusivos constituye una práctica fraudulenta recurrente que encuadra de forma unívoca en las causales de simulación relativa y fraude tributario, comprometiendo de manera directa la finalidad lícita del contrato, cuando las partes recurren instrumentalmente a la figura altruista de la donación con el objetivo velado de encubrir transacciones onerosas o alterar el equilibrio de las legítimas, lo que provoca es que el acto ostensible pierda su eficacia jurídica esencial al carecer de un motivo legítimo común, en el Distrito Judicial de Huánuco, esta distorsión de la realidad económica contractual vulnera las expectativas legítimas de recaudación de los gobiernos locales y

desnaturaliza el principio de licitud de la causa civil, despojando al negocio jurídico de cualquier posibilidad de convalidación, confirmación o subsanación posterior por parte de los intervinientes, puesto que el ordenamiento no puede amparar actos que persiguen la consecución de un fin ilícito mediante el abuso de las formas contractuales.

La brecha extrema y desproporcionada entre el precio o valor formalmente consignado en la escritura pública matriz y el valor real de mercado o tasación comercial del inmueble constituye el elemento probatorio e indiciario más contundente para acreditar la existencia de un acuerdo simulatorio, empero esta asimetría valorativa dota a los magistrados de la Sala Civil de Huánuco de criterios objetivos y herramientas científicas para desvirtuar la validez de la transferencia gratuita, permitiendo deducir de manera lógica y concomitante que no existió una voluntad genuina y sincera de efectuar una liberalidad, sino una intención deliberada de sustraer activos del patrimonio o causar un perjuicio directo a los derechos de herederos forzosos o acreedores quirografarios; analizar la jurisprudencia comparada corrobora que la simulación del precio destruye los elementos constitutivos del negocio, impidiendo la aplicación de figuras de rescisión tradicionales y exigiendo que la judicatura decrete la nulidad absoluta del acto aparente para salvaguardar la moral del sistema contractual y proteger a los terceros adquirentes que actúan bajo una genuina convicción de licitud.

Las deficiencias documentales y las irregularidades formales recurrentes en las donaciones de bienes inmuebles tramitadas en la región de Huánuco, particularmente la omisión generalizada de incorporar peritajes técnicos oficiales, informes de tasación arancelaria o valorizaciones comerciales objetivas dentro de la escritura solemne, inciden de forma directa e inexorable en los fallos de nulidad absoluta emitidos por los órganos jurisdiccionales de la localidad, este fenómeno no hace más que reafirmar la vigencia e inderogabilidad de las formalidades exigidas por el legislador peruano en su artículo mil seiscientos veinticinco de su código civil, el cual instituye una solemnidad absoluta y rígida que no puede ser flexibilizada ni relativizada por la discrecionalidad judicial ni por las prácticas notariales de las partes contratantes, la consignación del valor real en el instrumento público no es un requisito formal accesorio, sino un presupuesto de existencia jurídica diseñado para dotar de certeza al tráfico patrimonial inmobiliario, disuadir las adjudicaciones dolosas y garantizar la intangibilidad del patrimonio familiar frente a disposiciones patrimoniales apresuradas.

La marcada desigualdad en el acceso a las tecnologías de la información y la persistencia de brechas de conectividad digital en las zonas rurales de las provincias andinas debilitan de manera alarmante la capacidad preventiva del sistema legal frente al fraude y la simulación inmobiliaria, una efectiva garantía del derecho instrumental a la vinculación digital y el desarrollo de un entorno telemático inclusivo se configuran como requisitos indispensables y urgentes para que los ciudadanos y terceros potencialmente afectados puedan fiscalizar en tiempo real las inscripciones registrales, activar alertas tempranas frente a transferencias patrimoniales sospechosas e interponer oportunamente las acciones civiles de nulidad, consideremos que el aislamiento tecnológico no solo limita la transparencia del sistema de publicidad predial, sino que facilita la consumación de transferencias fraudulentas de propiedades inmuebles a favor de terceros de mala fe, erosionando la seguridad jurídica del tráfico comercial y debilitando la confianza ciudadana en la fe pública de los registros estatales.

La propuesta de diseño y posterior implementación procedimental del Protocolo de Integración Tecnológica e Interoperabilidad Notarial-Registral para la Validación de Valores Reales (PITIN-REG) constituye a nuestro criterio una posible solución técnica, hermenéutica y legislativa completamente viable para introducir un control preventivo eficaz y dotar de transparencia absoluta al mercado inmobiliario, este mecanismo tecnológico podría puede armonizar y unificar los criterios interpretativos y de control de legalidad entre los operadores jurídicos de Perú y Ecuador, logrando entrelazar las funciones notariales, registrales y catastrales en un sistema de alertas automatizadas frente a desviaciones valorativas extremas, la adopción de este protocolo digital no solo reduce drásticamente los márgenes de elusión contractual y fraude civil, sino que contribuye activamente a disminuir los elevados índices de litigiosidad y sobrecarga procesal que actualmente aquejan a los fueros civiles ordinarios debido a las constantes demandas por nulidad de donaciones fraudulentas.

Para el desarrollo de futuras investigaciones científicas en el campo del derecho privado y el derecho procesal civil dentro de la región andina, se plantea la imperiosa necesidad de explorar el impacto que el uso de tecnologías de inteligencia artificial generativa y contratos inteligentes (smart contracts) tendrá sobre el control preventivo de la simulación contractual en las notarías públicas, considerando ello es fundamental examinar si la automatización de la calificación registral y la tokenización de activos inmobiliarios pueden suprimir definitivamente la discrecionalidad de los contratantes al momento de declarar el valor de los bienes inmuebles en

actos de disposición gratuita, evaluando si dichos mecanismos digitales fortalecen o debilitan los principios tradicionales de autonomía de la voluntad, causa lícita y seguridad jurídica registral, de la misma forma, se recomienda que futuros estudios analicen el comportamiento cuantitativo de las demandas de nulidad por simulación absoluta en los tribunales peruanos tras la modernización telemática, a fin de determinar si la digitalización de los procesos judiciales reduce efectivamente la impunidad del fraude inmobiliario familiar y eleva la predictibilidad de las decisiones jurisdiccionales.

Conflicto de interés

Los autores no tienen conflictos de interés

Financiación

Este proyecto no contó con ninguna fuente de financiación

Responsabilidades Éticas

El proyecto fue aprobado por el comité de ética de la institución.

REFERENCIAS

Agurto Villegas, L. G. (2024). *La acción de nulidad del acto jurídico por violencia a la luz de la Casación N.° 2187-2012-Huánuco* (Tesis de maestría). Universidad Nacional Hermilio Valdizán, Huánuco, Perú. https://repositorio.unheval.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/9f882ebe-8d2c-481a-b74e-2294d6d480cb/content

Alvarado Sayán, C. A. (2023). *Oportunidades y desafíos de la adhesión del Perú al Acuerdo de Asociación de Economía Digital (DEPA) como instrumento internacional vinculante sobre economía digital* (Tesis de maestría). Academia Diplomática del Perú Javier Pérez de Cuéllar, Lima, Perú. https://repositorio.adp.edu.pe/handle/ADP/239

Arias Martínez, M. A. (2024). La brecha digital y la progresiva reducción del derecho de opción a relacionarse electrónicamente con la Administración previsto en el artículo 14 de la LPAC. *Revista Vasca de Administración Pública*, (117), 45-73. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9877117

Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449, 20 de octubre de 2008. https://www.asambleanacional.gob.ec/es/contenido/constitucion-de-la-republica-del-ecuador

Campano Lozada, A. S. y Castro Vera, S. B. (2024). *La valoración de la buena fe en los procesos de nulidad por simulación absoluta del acto jurídico* (Tesis de pregrado). Universidad Tecnológica del Perú, Lima, Perú. https://repositorio.utp.edu.pe/item/339980a9-3048-477f-bd1f-dfbd83d1a18d

Casación N.º 5867-2017-Lima Norte. (2023). Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. LP Derecho. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/06/Casacion-5867-2017-Lima-Norte-LPDerecho.pdf

Cavero Velaochaga, M. (2025). Donación de bienes inmuebles. *El Peruano*. https://www.elperuano.pe/noticia/274105-la-donacion-de-bienes-inmuebles-marco-legal

Chenet Zuta, M. E. (2025). El derecho fundamental de acceso al internet como medio para garantizar la educación superior en Perú. *Lucerna Iuris Et Investigatio*, 8(1), 161-198. https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/Lucerna/article/download/30758/22796

Código Civil del Ecuador. (2005). Congreso Nacional del Ecuador. https://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/3410

Congreso Constituyente Democrático del Perú. (1994). *Ley N.° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. Diario Oficial El Peruano. https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/4557441-26366

Curi Daqui Lema-Maldonado, C. y Zerpa-Bonillo, S. M. (2025). Pueblos indígenas, derecho internacional y contextos de movilidad humana. *HOLOPRAXIS. Revista de Ciencia, Tecnología e Innovación*, 9(1), 313-334. https://doi.org/10.61154/holopraxis.v9i1.3897

Decreto Legislativo N.º 295 – Código Civil. (1984). Poder Ejecutivo del Perú. https://spij.minjus.gob.pe/

Delgado Ponce, J. F. (2024). *Derecho a la motivación en el Ecuador: aportes conceptuales y prácticos*. Universidad Politécnica Salesiana. https://pure.ups.edu.ec/es/publications/el-derecho-a-la-motivaci%C3%B3n-en-el-ecuador-aportes-conceptuales-y-p

Exp. N.º 00010-2024-AA/TC (Sentencia 633-2025). (2025). Tribunal Constitucional del Perú. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2025/00010-2024-AA.html

Exp. N.º 00442-2017-PA/TC. (2019). Tribunal Constitucional del Perú. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2019/00442-2017-AA.pdf

Galiano Maritan, G. (2021). El negocio simulado: compraventa bajo la apariencia de donación. *Opinión Jurídica*, 20(42), 447-468. https://doi.org/10.22395/ojum.v20n42a18

Gómez-Idrovo, T. y Villavicencio-Arce, C. R. (2026). El ardid y la defraudación tributaria: cómo las declaraciones sustitutivas desnaturalizan el delito fiscal en Ecuador. *Debate Jurídico Ecuador*, 9(2), 161–184. https://doi.org/10.61154/dje.v9i2.4334

Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill.

Informe N.º 011-2020-SUNAT/7T0000. (2020). Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria. https://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2020/informe-oficios/i011-2020-7T0000.pdf

Juicio N.º 1236-2011. (2011). Corte Nacional de Justicia del Ecuador, Sala de lo Civil. https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2014/1236-2011.pdf

Juicio N.º 265-2013. (2013). Corte Nacional de Justicia del Ecuador, Sala de lo Civil. https://www.cortenacional.gob.ec/cnj/images/pdf/sentencias/sala_civil/2014/265-2013.pdf

León Cárdenas, C. A. (2021). *El sistema de inscripción declarativo de bienes inmuebles y las incidencias de inseguridad jurídica en la ciudad de Ambo-2019* (Tesis de pregrado). Universidad de Huánuco, Huánuco, Perú. https://repositorio.udh.edu.pe/handle/20.500.14257/2915

Lira Camargo, Z. R., Terrones Gálvez, E. I., Ostos Rodríguez, E. L. y Lira Camargo, J. (2023). Evasión tributaria y su incidencia en la recaudación del impuesto a la renta en Perú. *Revista de Ciencias Sociales*, 29(Especial 7), 400-415. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9034448

Marcial Cuadra, F. (2025). Nulidad de los actos jurídicos en Panamá. *Experior*, 4(1), 45-62. https://doi.org/10.56880/experior41.3

Mena Morocho, R. S., Pasaca Torres, D. A. y Ramírez López, G. M. (2024). Principio de buena fe en la relación jurídico contractual en el Ecuador. *Didasc@lia: Didáctica y Educación*, 15(2), 80-102. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9632811

Morales Moreno, A. M. (2021). Simulación absoluta, causa ilícita y restitución de las subvenciones de la PAC: reflexiones sobre la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de junio de 2021. *Anuario de Derecho Civil*, 74(4), 1235-1260. https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8405191.pdf

Olivos Celis, M. K. (2011). Artículo sobre simulación y nulidad del acto jurídico. *Revista de Derecho*, (12), 11-30. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8054438

Ortega Mejía, C. (2023). El principio de fe pública registral hoy: ¿Todavía existe? *THEMIS Revista de Derecho*, (83), 75-106. https://doi.org/10.18800/themis.202301.005

Pazos-Simbaña, F., Pillajo-Mera, J. y Esparza-Pijal, F. (2025). Alcance legal sobre la omisión de cláusulas contractuales: consecuencias y solución de conflictos. *HOLOPRAXIS. Revista de Ciencia, Tecnología e Innovación*, 9(2), 259-278. https://doi.org/10.61154/holopraxis.v9i2.4144

Sentencia de Casación N.º 1722-2017-Áncash. (2018). Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Sala Civil Permanente. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/03/Casacion-1722-2017-Ancash-LP.pdf

Sentencia de Casación N.º 2343-2018-Huaura. (2020). Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Sala Civil Transitoria. https://www.studocu.com/pe/document/universidad-tecnologica-del-peru/teoria-general-del-acto-juridico/cas-2343-2018-huaura-acto-juridico-la-ley/98898543

Sentencia de Casación N.º 3667-2015-Lima. (2016). Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Sala Civil Transitoria. https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/07/Casacion-3667-2015-Lima-LPDerecho.pdf

Sentencia N.º 1158-17-EP/21. (2021). Corte Constitucional del Ecuador. https://www.corteconstitucional.gob.ec/sentencia-1158-17-ep-21-garantie-de-la-motivacion/

©2026 por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0) (https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)