



**Universidad  
Norbert Wiener**

**Facultad Derecho y Ciencia Política  
Escuela Académico Profesional de Derecho**

**Adquisición de bienes inmuebles utilizando  
criptomonedas Bitcoin  
Caso Re/Max Perú 2022**

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título  
profesional Abogado**

**Presentado por:**

Melendrez Calderón, Jesús Adelmo

**Código ORCID:** 0000-0002-0648-1998

**Asesor:** Dr. Sánchez Ortega, Jaime Agustín

**Código ORCID:** 0000-0002-2916-7213

**Línea de investigación:** Sociedad y Transformación Digital

**Sub línea de investigación:** Derecho Civil.

**Lima – Perú**

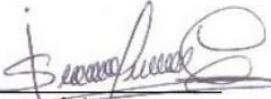
**2022**

 Universidad Norbert Wiener	<b>DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	
	<b>CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033</b>	<b>VERSION: 01</b> REVISIÓN: 01

Yo, **MELENDREZ CALDERÓN JESÚS ADELMO**, egresado de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo "ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES UTILIZANDO CRIPTOMONEDAS BITCOIN. EL CASO DE REMAX 2022" Asesorado por el docente: JAIME AGUSTÍN SANCHEZ ORTEGA DNI: 08456628 ORCID 0000-0002-2916-7213 tiene un índice de similitud de ONCE (11%) con código verificable oid:14912:203942488 en el reporte de originalidad delsoftware Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.

  
 Autor  
 Jesus Melendrez Calderón

  
 Firma  
 Dr. Jaime Agustín Sánchez Ortega  
 DNJ: 08456628

Lima, 28 de noviembre de 2022

## Índice de contenidos

Carátula. ....	p. 1
Índice de contenidos.....	p. 2
Dedicatoria.....	p. 3
Agradecimientos.....	p. 4
Resumen / Palabras claves.....	p. 5
Abstract / Keywords.....	p. 6
I.- Introducción.....	p. 7
II.- Presentación del caso jurídico.....	p. 8
III.- Discusión.....	p. 13
IV.- Conclusiones.....	p. 14
Referencias.....	p. 16
Anexos .....	p. 19
Anexo 1.....	p. 19
Anexo 2.....	p. 20
Anexo 3.....	p. 21

## **Dedicatoria**

El presente trabajo, se lo dedico al consumidor inmobiliario peruano diligente y cuidadoso.

## **Agradecimientos**

Agradezco a mi familia que siempre me ha apoyado incondicionalmente, a mi institución UPNW y a mi asesor Dr. Jaime Sánchez Ortega, por el esfuerzo que realizan para guiarme a lograr mi objetivo y ser un gran profesional.

**ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES  
UTILIZANDO CRIPTOMONEDA BITCOIN. CASO RE/MAX PERÚ 2022  
ACQUISITION OF REAL ESTATE  
USING BITCOIN CRYPTOCURRENCY. CASE RE/MAX PERÚ 2022**

Línea de investigación:  
Sociedad y transformación digital  
Sub línea de investigación:  
Derecho Civil.  
Jesús Adelmo Melendrez Calderón  
[jmelendrez@pucp.edu.pe](mailto:jmelendrez@pucp.edu.pe)  
0000-0002-0648-1998  
Facultad Derecho y Ciencia Política  
Universidad Norbert Wiener

## **RESUMEN**

La adquisición de bienes inmuebles, se hace a través del intercambio de dinero por un bien compraventa, en otros países el bitcoin es una criptomoneda que viene concitando atención como medio pago de compra de bienes, sin embargo, para muchos es un riesgo al sistema financiero, como en Perú, por tanto, el Estado, no permite que la criptomoneda ingrese en su sistema, por la desconfianza y el riesgo que ello entraña, por ello el objetivo de nuestra investigación es determinar cómo influye en la adquisición de bienes inmuebles el uso *criptomonedas bitcoin*. caso RE/MAX PERÚ 2022. El trabajo es de enfoque cualitativo, con paradigma hermenéutico-interpretativo sobre un estudio de caso: RE/MAX 2022, empresa corredora de inmuebles RE/MAX y casas de cambio. Técnica de recopilación de datos fue mediante entrevista, el resultado de nuestra investigación, nos indica que la criptomoneda bitcoin, no goza de confianza en Perú. Se concluye que no influye en la adquisición de bienes inmuebles el uso de criptomonedas bitcoin. Caso RE/MAX PERÚ 2022, porque en el Perú no goza del respaldo, para ser considerada medio de pago, lo que implica que es muy riesgoso, por tanto, no la utilizan para la celebración de contratos definitivos de compraventa y/o permuta de bienes inmuebles, toda vez que, para la celebración de un contrato se requiere de un elemento importante como la cancelación total del precio en dinero de curso legal o el intercambio de bienes equivalentes.

**Palabras clave:** Derecho Civil. Corretaje inmobiliario, Bitcoin, Riesgo económico. Confianza en la moneda.

## **ABSTRACT**

The acquisition of real estate is done through the exchange of money for a sale, in other countries bitcoin is a cryptocurrency that has been attracting attention as a means of payment for the purchase of goods, however, for many it is a risk to the financial system , as in Peru, therefore, the State does not allow cryptocurrency to enter its system, due to the mistrust and risk that this entails, therefore the objective of our investigation is to determine how the use influences the acquisition of real estate. bitcoin cryptocurrency RE/MAX PERU 2022 case. The work has a qualitative approach, with a hermeneutic-interpretative paradigm on a case study: RE/MAX 2022, RE/MAX real estate brokerage company and exchange houses. Data collection technique was through interview, the result of our investigation indicates that the bitcoin cryptocurrency is not trusted in Peru. It is concluded that the use of bitcoin cryptocurrencies does not influence the acquisition of real estate. RE/MAX PERU 2022 case, because in Peru it does not have the support to be considered a means of payment, which implies that it is very risky, therefore, it is not used to enter into definitive purchase and/or exchange contracts real estate, since, for the execution of a contract, an important element is required, such as the total payment of the price in legal tender or the exchange of equivalent goods.

**Keywords:** Civil Law. Real estate brokerage, Bitcoin, Economic risk. Confidence in the currency.

## I. INTRODUCCIÓN

El Fondo Monetario Internacional (FMI) afirma que, “que permiten a los usuarios permanecer en el mundo criptográfico sin liquidar sus tenencias a cambio de moneda fiduciaria” (Bains & Singh, 2022). Asimismo, el Banco Mundial (BM), en un estudio sobre la actividad de criptoactivos en todo el mundo: evolución y factores macrofinancieros, señala que, “Más de 130 países muestran que las fluctuaciones mensuales del volumen de criptomonedas se deben en gran medida a una mayor dependencia de las remesas” (Feyen et al., 2022). Consecuentemente, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) refiere que, “La disponibilidad de blockchain ha cambiado las reglas del juego para las instituciones financieras, lo que permite a los bancos reducir los costos operativos mientras amplían su base de clientes, alcance geográfico y ofertas de productos financieros” (Funes, 2020)

Por ejemplo, en China, Marchini (2018), ha aparecido “*shadow banking*”, sin embargo, el gobierno no quiere riesgos económicos, ni financieros, restringió las criptomonedas ¿lo habrá logrado? En España, el Banco de España (2022), refiere que los criptoactivos, representan valor tecnológico y pueden ser utilizados para adquirir bienes y servicios, sin embargo, representa un riesgo. En Portugal. Academy.binance (2022), indica que el sistema es sano siempre y cuando estas criptomonedas no se concentren en pocas manos. En Francia, Fleuret, et Stachtchenko, (2022), han registrado un incremento a partir de 2016. Y Alemania, Institut Der Wirtschaftsprüfer, (2022), refiere que la criptomoneda no tiene garantías de un Banco Central.

En Latinoamérica, Panamá, Ramos, et al. (2018), evalúa los beneficios y puntos vulnerables de esa tecnología. En Costa Rica, Cubero Brealey, (2021), el BCCR, informa constantemente los riesgos que ello implica. En Chile, De Gregorio, (2021), la criptomoneda no es medio de pago, son activos de inversión sin valor y El Salvador se convirtió en el primer país en admitir como moneda de curso legal.

En el Perú, Morán, et al. (2018), precisa que afectaría la economía, en otras realidades están en error ensayo. La Ley (2022), el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) y la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV), concluyen que es peligroso tranzar con ellas, puede ser fuente de violaciones al código penal.

El diagnóstico, la adquisición de inmuebles se hace con dinero respaldado por el BCRP, se realizan por entidades de casas de cambio con criptomoneda, y empresas de intermediación como RE/MAX, es importante, sí, porque se usan sólo para celebrar acuerdos preparatorios de compraventa. Se justifica teóricamente porque se examinó la *criptomoneda bitcoin* y sus riesgos y, asimismo, la teoría de los contratos. Se justifica socialmente, porque se usa *criptomoneda bitcoin* en los contratos preparatorios de compraventa de inmuebles, se justifica metodológicamente porque es una investigación básica y con enfoque cualitativo (Hernández, 2014). La cual servirá para exponer hechos.

Al respecto se desarrolla en la presente investigación, el problema principal: ¿Cómo influye en la adquisición de bienes inmuebles el uso de las criptomonedas bitcoin? Caso RE/MAX Perú 2022; como problemas específicos, ¿Cómo influye en la celebración de un contrato de compraventa de bienes inmuebles el uso de las criptomonedas bitcoin? caso RE/MAX Perú 2022, ¿Cómo influye en la celebración de un contrato de permuta de bienes inmuebles el uso de las criptomonedas bitcoin? Caso RE/MAX Perú 2022, tiene como objetivo general, determinar cómo influye en la adquisición de bienes inmuebles el uso de las criptomonedas bitcoin. Caso RE/MAX Perú 2022, como objetivos específicos. Determinar cómo influye en la celebración de un contrato de compraventa de bienes inmuebles el uso de las criptomonedas bitcoin, caso RE/MAX Perú 2022. Determinar cómo influye en la celebración de un contrato de permuta de bienes inmuebles el uso de las criptomonedas bitcoin, caso RE/MAX Perú 2022.

## II. PRESENTACIÓN DEL CASO JURÍDICO

### 2.1. Antecedentes

En el ámbito internacional, Colombia. Según Durán y Noguera (2019) en su tesis. Universidad Pontificia Javeriana. El objetivo, examinar la regulación de las criptomonedas, investigación de tipo cualitativa, se utilizaron fuentes secundarias, conclusión, una regulación para aplicar la normatividad del mercado financiero. Ecuador. Jurado Gálvez, (2017). Trabajo de Licenciatura, Universidad de Guayaquil. Objetivo, naturaleza de bitcoin, explicativa y descriptiva, investigación cualitativa, conclusión, bitcoin debe regularse, se presta a actividades ilegales.

En el ámbito nacional; se tiene a Béjar y *et al.* (2019) en su tesis, ESAN, el objetivo, explicar el uso de *criptomonedas*. La investigación justifica la revisión de las fuentes secundarias.

Conclusión, El Estado, protege al consumidor frente a las *criptomonedas*. Asto y Villavicencio (2019) Trabajo UPC. La conclusión, el blockchain, nueva forma de dinero.

## 2.2. Fundamento del tema elegido

Para sustentar la **primera categoría**, la **adquisición de inmuebles**, según Payet (2009), señala, entre la celebración del contrato de compraventa y el momento de cumplimiento de las prestaciones, media tiempo que puede ser relativamente largo. Albiez, (s/f) el intercambio necesita del contrato, para Oviedo, (2004). La compraventa, mecanismo para la adquisición de la propiedad, asimismo, Hinestroza, (2021), los contratos están observando nuevas circunstancias, el bitcoin. Por otro lado, Vidal Ramírez, (2014), hay variadas formas de darle alcances diferentes a los existentes. Para Castillo Freyre, (1992), el contrato de compraventa tiene un objeto, la obligación de transferir la propiedad, a cambio de un precio determinado. Asimismo, Verdugo (2020), la compraventa transmite la propiedad del bien, tiene sus elementos, el precio que debe ser en dinero, de curso legal, el consentimiento y la cosa.

Otra manera de adquirir bienes es la permuta, según Vidal Ramírez, (2014) y (2020), en el contrato los celebrantes se obligan a transferir, entre sí, el dominio. Asimismo, Vidal (2020), añade Finaliza, la permuta se diferencia de la compraventa porque la permuta carece del precio, esto es, la entrega de una suma cierta de dinero en especie y cantidad.

Para Ballina, (s/f). “El paradigma naturalista, verifica el conocimiento a través de predicciones. lo importante es plantearse una serie de hipótesis como predecir que algo va a suceder y luego verificarlo o comprobarlo”. (p.3). “En las ciencias exactas y naturales tiene mayor aplicación. Cuando hay una tormenta electrónica y enseguida cae la lluvia, la predicción se puede verificar fácilmente, lo mismo sucede con el fósforo y el fuego”. **Para sustentar la segunda categoría**, las *criptomonedas*, Bouveret y Haksar. (2018), aparecieron en 2009, señala Sánchez, (s/f), sistema de una nueva economía. Álvarez, (2019). Las *criptomonedas*, son nuevas opciones de pago. Carstens, et al. (2022) ¿funciona la moneda como medio de pago? y ¿es seguro el sistema bancario? La respuesta es no. Bala (2022), no son intercambiables”, el FMI, indica “Son artículos digitales” (FMI 2022, párr. 1-2). Hermosilla; (2019), la *criptodivisa* consideremos los riesgos. Mecheba Molongua, (2016). son activos riesgosos.

Asimismo, las *criptomonedas*, son un riesgo. (Banco Central de Reserva Del Perú, 2018, citado en Fonseca y Tacuma, 2018). No obstante, lo señalado en el 2018, por el BCRP, Julio Velarde,

presidente del BCRP, informó, en la reunión anual de la CADE (Conferencia Anual de Ejecutivos), versión dic. 2022, prepara una moneda digital, para que ingrese al mercado monetario. (Conexión Esan. 2022). Fonseca y Tacuma, (2018), en el Perú, no hay desconfianza.

## **2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia**

**2.3.1. Metodología.** El trabajo, *adquisición de bienes inmuebles utilizando criptomoneda bitcoin, caso RE/MAX Perú 2022*, investigación cualitativa, porque se recopiló información que tiene una finalidad descriptiva, sobre el uso de la criptomoneda, en la compraventa de inmuebles. Hernández (2014). El trabajo de tipo: básico. Paradigma: Hermenéutico-interpretativo. Estudio de casos. Diseño: No experimental. Escenario estudio RE/MAX Perú. 2022. Técnica aplicada recopilación de datos y análisis documental. Participantes: Inmobiliaria RE/MAX y dos casas de cambio peruanas quienes fueron encuestados para esta investigación José Luciani Director Achieve Blocks. Gerente de la casa de cambio Exchange- Perú y Víctor Egoavil Gerente General - Fundador Agente BTC.

**2.3.2. Actividades que mejoran los conocimientos.** Trabajo en la empresa RE/MAX, pude tener la experiencia de conocer la herramienta criptomonedas, ella es una amenaza por la poca confianza en ese activo. La experiencia, RE/MAX, se dedica a ser intermediaria en la compraventa de inmuebles, allí asesoré la celebración de un acto jurídico para adquirir una casa con criptomoneda, de un comprador que permaneció en el anonimato, la operación se frustró porque la criptomoneda bajó sustancialmente de precio, interviniendo RE/MAX y sugiriendo al vendedor del inmueble, evitar cerrar el contrato, para salvaguardar al cliente.

**2.3.3. Redacción de actividades en orden cronológico.** RE/MAX, empresa de corretaje, de inmuebles, establecimos comunicación con un colega de RE/MAX CHILE, Joan Sandoval, la compraventa en Santiago de Chile se hizo de la siguiente manera: se suscribió un contrato de arras de retractación, entre comprador y vendedor, pactaron parte del precio en criptomonedas, antes del vencimiento del contrato de arras, el comprador cambió sus criptomonedas por dólares para pagar, en dólares, todo el precio del inmueble, al vendedor, bajo la asesoría de RE/MAX, recibió dólares del comprador del inmueble, no criptomonedas, por la desconfianza. En el Perú, sucedió lo mismo, participaron dos casas de cambio peruanas, fueron entrevistados para esta investigación, José Luciani Director Achieve Blocks. Gerente de la casa de cambio Exchange -

Perú y Víctor Egoavil Gerente General - Fundador Agente BTC, ellos hicieron la misma operación en el Perú.

**2.3.4. Identificación de los problemas o retos.** Se usa criptomoneda que se registra en el contrato de arras, luego se cambia por dólares, por la poca confianza. Cómo se identificó la solución. La solución la ofreció RE/MAX, que sugirió al cliente no recibir, criptomonedas bitcoin y se obligó al comprador, a adquirir dólares, en la casa de cambio. Quién o quiénes le brindaron (la solución). La solución la ofreció RE/MAX, que sugirió al vendedor del inmueble no recibiera criptomonedas, sino dólares, las que se cambiaron en una casa de cambio, que aceptaron criptomonedas por dólares, por la desconfianza en las criptomonedas, RE/MAX, aconsejó que no aceptara criptomonedas, sino dólares para protegerlo.

**2.3.5. Teorías que explican la segunda categoría.** Se examinó la teoría que explicó los bitcoins, Mecheba Molongua, (2016). Los bitcoins son riesgosos. Asimismo, las criptomonedas, entrañan riesgo. (Banco Central de Reserva Del Perú, 2018, citado en Fonseca y Tacuma, 2018). El BCRP, informó, en, (dic. 2022), prepara una moneda digital, pero, primero, debe haber intensidad de transacciones digitales. (Conexión Esan. 2022). Fonseca y Tacuma, (2018), en el Perú, hay desconfianza e informalidad. El Estado, debe estar atento a las estafas, para proteger a los consumidores.

## **2.4. Presentación del reporte de caso jurídico**

Trabajo en la empresa RE/MAX, también pude conocer la criptomoneda, ella puede ser, al mismo tiempo una oportunidad para inversionistas y, también, puede ser una amenaza. La experiencia que he desarrollado, para el trabajo, en mi trabajo en RE/MAX, que se dedica a la intermediación de compraventa de inmuebles, tuve la oportunidad de asesorar un acto jurídico para adquirir una casa con criptomoneda, de un comprador que permaneció en el anonimato, sin embargo, dicha operación se frustró porque la criptomoneda bajó demasiado de precio, por consejo de RE/MAX se le instruyó al vendedor que no vendiera con ese activo, que lo hiciera con dólares

**2.4.1. Resultados.** RE/MAX es una empresa internacional, por tanto, se consultó con un colega de RE/MAX CHILE, Joan Sandoval, intermedió la operación de compraventa en Chile, se celebró un contrato de arras de retractación en el cual se pactó como parte del precio en criptomonedas, para cerrar la operación, el comprador cambió criptomonedas por dólares para pagar el precio del inmueble, el vendedor, recibió dólares del comprador del inmueble, por consejo de RE/MAX

CHILE, se realizó en febrero de este año 2022. En el Perú, sucedió lo mismo, participaron dos representantes de casas de cambio peruanas quienes fueron entrevistados para esta investigación, José Luciani, Director Achieve Blocks. Gerente de la casa de cambio Exchange - Perú y Víctor Egoavil Gerente General, Fundador Agente BTC, ellos hicieron la misma operación en el Perú. Un contrato de arras de retractación con criptomoneda y luego se celebró el contrato definitivo, pero en dólares americanos.

Se pudo determinar que la falta de confianza en los agentes económicos RESPECTO DE LA SUB CATEGORÍA 1, de la primera categoría, asesorados por RE/MAX, determinó el rechazo de las criptomonedas, que coincide con la subcategoría 1, de la categoría 2. Esto concuerda con lo señalado en las entrevistas que se sostuvo con los agentes de cambio de moneda extranjera y con el BROKER de RE/MAX-CHILE, conforme, se señala Alemania, Institut Der Wirtschaftsprüfer, (2022), la criptomoneda no tienen garantías que ofrece un Banco Central.

Se pudo determinar que la falta de confianza de los agentes económicos RESPECTO DE LA SUB CATEGORÍA 2, de la primera categoría asesorados por RE/MAX, determinó el rechazo de las criptomonedas, QUE COINCIDE CON LA SUBCATEGORÍA 1, de la categoría 2. Esto concuerda con lo señalado en las entrevistas que se sostuvo con los agentes de cambio de moneda extranjera y con el BROKER de RE/MAX-CHILE, conforme, Hermosilla; (2019), la criptomoneda considerada un riesgo.

Se pudo determinar que la falta de confianza en los agentes económicos RESPECTO DE LA SUB CATEGORÍA 2, de la segunda categoría, asesorados por RE/MAX, determinó el rechazo de las criptomonedas, QUE COINCIDE CON LA SUBCATEGORÍA 2, de la categoría 2. Esto concuerda con lo señalado en las entrevistas que se sostuvo con los agentes de cambio de moneda extranjera y con el Broker de RE/MAX-CHILE, conforme, Carstens, et al. (2022), indica que al hacer un pago con criptomoneda no es seguro ni aceptado en el sistema bancario.

### III. DISCUSIÓN

Con relación al objetivo general del trabajo, determinar cómo influye, en la adquisición de bienes inmuebles, el uso de las criptomonedas bitcoin. Caso RE/MAX Perú 2022, fundamentada en el pensamiento de Castillo Freyre, (1992), el contrato de compraventa tiene un objeto, la obligación de transferir la propiedad, a cambio de un precio en dinero determinado. Asimismo, Verdugo (2020), la compraventa transmite la propiedad del bien y tiene sus elementos, el precio, que debe ser en dinero de curso legal y la cosa, citada la primera categoría designada, adquisición de inmuebles, que tiene influencia en la segunda categoría, la posición de Hermosilla (2019), hay riesgo,

Conforme con lo señalado en el primer objetivo específico del trabajo, determinar cómo influye en la celebración de un contrato de compraventa de bienes inmuebles el uso de las criptomonedas bitcoin, caso RE/MAX Perú 2022, con referencia a la primera categoría adquisición de bienes inmuebles y, en específico, a la primera subcategoría, compraventa, la posición de Verdugo (2020), la compraventa transmite la propiedad del bien y tiene sus elementos, el precio, que debe ser en dinero de curso legal y la cosa, corrobora lo establecido en el tema de análisis, en la dirección que, en el Perú no hay interés por las criptomonedas

Con lo antes expuesto, se plantea que lo realizado en el caso, la adquisición de bienes inmuebles utilizando criptomonedas bitcoin, caso RE/MAX Perú 2022, no cumple adecuadamente porque la adquisición de bienes inmuebles no se realiza con criptomonedas bitcoin, sino con dólares. Por lo que impacta negativamente en la adquisición de bienes inmuebles.

Teniendo como base lo señalado en el segundo objetivo específico del Trabajo, determinar cómo influye en la celebración de un contrato de permuta de bienes inmuebles el uso en las criptomonedas bitcoin, caso RE/MAX Perú 2022, en relación a la primera categoría, adquisición de inmuebles y en singular a la segunda subcategoría, la permuta, la postura de Vidal (2020), la permuta se diferencia de la compraventa, porque la permuta carece del precio, esto es, la entrega de una suma cierta de dinero en especie y cantidad.

Entonces la respuesta es la desconfianza, ratificando lo determinado en el análisis del tema escogido, orientado a la no utilización de criptomoneda bitcoin, en las adquisiciones finales de inmueble, influye negativamente en la adquisición de bienes inmuebles y que se relaciona con la

posición de Hermosilla (2019), hay que considerar los riesgos asociados y la posición de Mecheba

Finalmente, se concluye, por lo analizado en el tema de estudio, la adquisición de bienes inmuebles usando criptomonedas bitcoin, no se usa, por ser riesgoso, con lo que sugerimos que las entidades concernidas en el manejo de estos activos tengan control para evitar estafas.

#### **IV. CONCLUSIONES**

Como primera conclusión se determinó que no influye en la adquisición de bienes inmuebles en la utilización de la criptomoneda bitcoin en virtud del caso RE/MAX Perú. 2022, porque en el Perú no goza del respaldo para ser considerada medio de pago y basados en la teoría que señala que el uso del bitcoin es muy riesgoso; lo que ha consentido reafirmar el primer objetivo de la investigación, cómo influye en la adquisición de bienes inmuebles el uso de las criptomonedas bitcoin. Caso R/EMAX Perú 2022, debido a que las compras de inmuebles se hacen con moneda nacional o extranjera y no con bitcoin. En concordancia con lo que señaló el Broker de RE/MAX-CHILE y los agentes de cambio de moneda en Lima.

Como segunda conclusión se determinó que no influye en la adquisición de bienes inmuebles y la utilización de la criptomoneda bitcoin en virtud del caso de la empresa RE/MAX Perú 2022, basados en la teoría que señala que el uso del bitcoin es muy riesgoso; lo que ha consentido reafirmar el segundo objetivo de la investigación, determinar cómo influye en la celebración de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, el uso de las criptomonedas bitcoin, caso RE/MAX Perú 2022, debido a que las compras de inmuebles se hacen pagando el precio con dinero autorizado y no con bitcoin. En concordancia con lo que señaló el Broker de RE/MAX-CHILE y los agentes de casas cambio de moneda en Lima.

Como tercera conclusión se determinó que no influye en la adquisición de bienes inmuebles y la utilización de la criptomoneda bitcoin en virtud del caso de la empresa RE/MAX Perú 2022, basados en la teoría que señala que el uso del bitcoin es muy riesgoso; lo que ha consentido reafirmar el tercer objetivo de la investigación determinar cómo influye en la celebración de un contrato de permuta de bienes inmuebles el uso de las criptomonedas bitcoin, caso RE/MAX Perú 2022, debido a que la permuta se hace mediante intercambio de bienes equivalentes en

sus montos y al ser muy volátil el bitcoin podría conllevar a un proceso judicial y estaríamos contribuyendo a la carga procesal al no extender contratos que contengan seguridad jurídica. En concordancia con lo que señaló el Broker de RE/MAX-CHILE y los agentes de cambio de moneda en Lima.

Finalmente, es importante prevenir a quienes pretendan transar operaciones inmobiliarias con criptomonedas, debido a la falta de regulación, podría verse afectada una de las partes con la pérdida del bien inmueble que pudo haberse intercambiado con un bien inmaterial volátil, el principio de legalidad señala que “lo que no está prohibido, está permitido”, por tanto, podría mal interpretarse un principio general del Derecho al no existir regulación alguna sobre las criptomonedas en el Perú, consecuentemente sugerimos que en futuras investigaciones se continúe analizando a la criptomoneda bitcoin, por ser un tema de tendencia recurrente y de actualidad, por lo que es recomendable que esta investigación sirva de base a futuros análisis.

## REFERENCIAS:

- Academy.binance (2022), Guía Completo Sobre Trading de Criptomonedas para Iniciantes  
<https://rem.ax/3VupMN5>
- Albiez Dohrmann, K (s/f). Mercado interior, contrato y derecho de la competencia  
<https://www.ugr.es/~redce/REDCE5/articulos/05johenalbiezdohrma.htm>
- Álvarez Díaz, L. (2019). Criptomonedas: Evolución, crecimiento y perspectivas del Bitcoin. *Población y Desarrollo*. 2019; 25 (49): 130- 142  
<http://scielo.iics.una.py/pdf/pdfce/v25n49/2076-054x-pdfce-25-49-130.pdf>
- Asto, N & Otros. (2019). *¿Las Criptomonedas deber ser consideradas dinero?* Lima. (Trabajo de grado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas). <https://rem.ax/3VeCKyD>
- Bains, P., y Singh, R. (Septiembre de 2022). Criptomonedas Conservadoras. Recuperado el 25 de Octubre de 2022, de <https://www.imf.org/es/Publications/fandd/issues/2022/09/Basics-Crypto-conservative-coins-Bains-Singh>
- Bala, R. (2022). Los NFT abrieron la puerta a un mundo nuevo de posibilidades de rentabilidad para los artistas de las economías en desarrollo. *Finanzas & Desarrollo*. Una publicación trimestral del *Fondo Monetario Internacional*. <https://rem.ax/3F3XVhl>
- Ballina Ríos, F. (s/f). Paradigmas y perspectivas teórico-metodológicas en el estudio de la administración. *Ensayos*. UNAM.  
<https://www.uv.mx/iiesca/files/2013/01/paradigmas2004-2.pdf>
- Banco de España (2022). Criptoactivos. Informe de estabilidad financiera.  
<https://rem.ax/3gFX5OI>
- Bejar, Y & otros. (2019). *Análisis legal, contable y tributario de las posibles transacciones a ser realizadas con criptomonedas por personas naturales y jurídicas en el Perú*. (Trabajo de grado, Universidad ESAN). <https://rem.ax/3VncZMm>
- Bouveret, A y Haksar V. (2018). ¿Qué son las criptomonedas? La posibilidad de un nuevo tipo de dinero ofrece beneficios y comporta riesgos. *Finanzas & Desarrollo*. Una publicación trimestral del *Fondo Monetario Internacional*.  
<https://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/spa/2018/06/pdf/basics.pdf>
- Carstens, A. et al. (2022). Sembrar confianza. Los bancos centrales deben aprovechar las innovaciones de los criptoactivos para enriquecer el ecosistema monetario. *Finanzas y Desarrollo*. Una publicación trimestral del *Fondo Monetario Internacional*.  
<https://www.imf.org › Article › Spanish › fd0922-s>
- Castillo Freyre, M. (1992). El bien materia del contrato de compraventa: algunas consideraciones preliminares sobre el contrato de compraventa y estudio del capítulo segundo de dicho contrato en el Código Civil. Fondo editorial de la PUCP. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/181574>

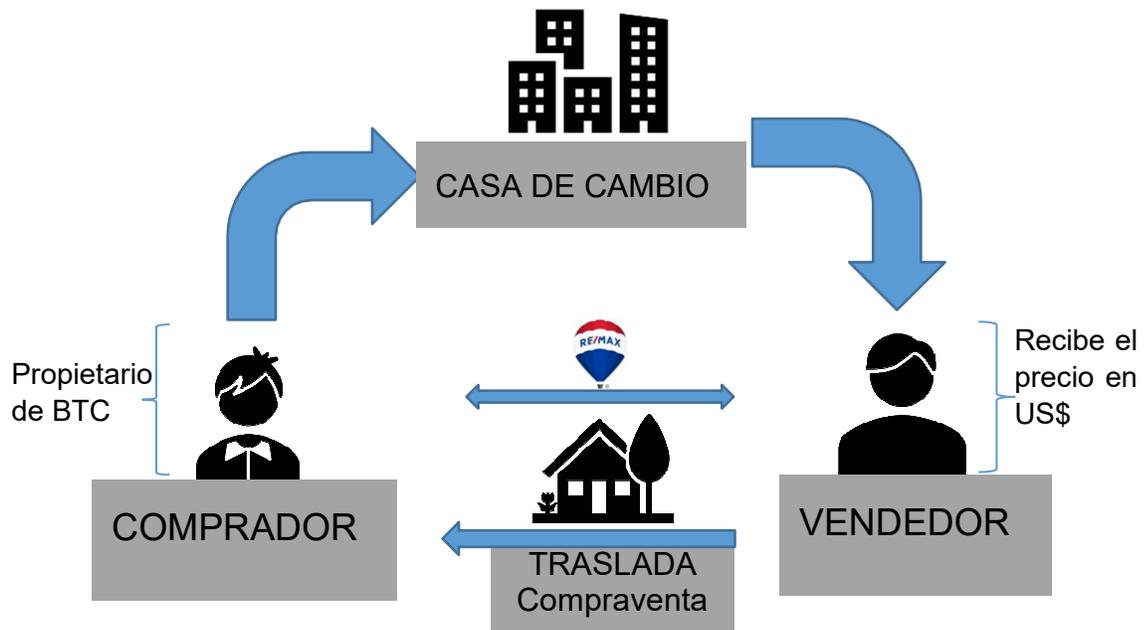
- Conexión Esan. (2022). Hacia una criptomoneda peruana: ¿cuál sería su impacto? Portal de negocios de ESAN Graduate School of Business. <https://rem.ax/3Vb0MKN>
- Cubero Brealey, R. (2021). Algunas consideraciones en torno a las monedas digitales y los criptoactivos Ensayos sobre política económica. Banco Central de Costa Rica. <https://rem.ax/3APi20b>
- Champagne, P. (2014). *El Libro de Satoshi*. España: Blockchain España. Recuperado de <https://libroblockchain.com/satoshi/>
- Código Civil. Decreto Legislativo N° 295. 25 de julio de 1984 (Perú).
- De Gregorio, J. (2021). Las criptomonedas: Una mirada escéptica y los desafíos a la industria financiera y banca central. Facultad de Economía y Negocios Universidad de Chile <https://fen.uchile.cl/uploads/images/files/Criptomonedas.pdf>
- Durán, C., Noguera, A. (2019). *Aproximaciones Jurídicas al Mundo de las Criptomonedas*. (Trabajo de grado, Pontificia Universidad Javeriana). <https://rem.ax/3XDCAIV>
- Fleuret, F. et Stachtchenko, A. (2022). La crypto en France: Structuration du secteur et adoption par le grand public. <https://rem.ax/3F6OYDM>
- Fonseca Pérez, R y Tacuma Amador, J. (2018). El impacto de las criptomonedas en el Perú. [Título profesional, Fundación Universitaria de la Cámara De Comercio de Bogotá] Repositorio digital. <https://rem.ax/3EHOWkC>
- Funes, R. (18 de Setiembre de 2020). Banco Interamericano de Desarrollo. Recuperado el 15 de Octubre de 2022, de <https://www.idbinvest.org/es/blog/instituciones-financieras/blockchain-el-democratizador-financiero>
- Hermosilla, P. (2019). *Criptomonedas y libertad de empresa Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales*. (Trabajo de grado, Universidad de Chile). <https://rem.ax/3VyBV3q>
- Institut Der Wirtschaftsprüfer [IDW] (2022). Kryptowährungen. IDW knowledge paper <https://rem.ax/3ANL93O>
- Jurado, A. (2017). *Dinero Electrónico Bitcoin como Instrumento Financiero*". (Trabajo de grado, Universidad de Guayaquil). <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/23992/1/modelo%20tesis%20corregido.pdf>
2. La Ley (2022). Criptomonedas: ¿Existe regulación legal en el Perú? La Ley noticiero legal de Gaceta Jurídica. Redacción La Ley Viernes, 27 de mayo de 2022. <https://rem.ax/3gEmeca>
- Marchini G. (2018). China y la regulación de las criptomonedas: relevancia e impacto global y en América Latina. Cuarto Seminario Internacional de la Red Académica "América Latina y el Caribe y China: condiciones y retos en el siglo XXI". Ciudad de México 28 al 30 de mayo de 2018. <https://rem.ax/3ihedKK>

- Mecheba, J. (2016). *Bitcoin, ¿La Moneda del Futuro?* (Trabajo de Grado, Universidad da Coruña). <https://core.ac.uk/download/pdf/75988605.pdf>
- Morán, M. et al. (2018). Monedas digitales: Una perspectiva desde la banca central. Moneda N° 173. Revista del Banco Central de Reserva del Perú. <https://rem.ax/3i6v0A3>
- Parejo, N., Gómez, A. (2018). *Análisis de la narrativa audiovisual de los Youtubers y su Impacto en los Jóvenes Colombianos*. (Tesis Doctoral, Universidad de Málaga). <https://riuma.uma.es/xmlui/handle/10630/16794>
- Ramos, E, et al. (2018). Impacto de las criptomonedas en la población estudiantil universitaria de la República De Panamá. Oratores Año 5. Número 7, diciembre 2017, mayo 2018 <http://www.idi-unicyt.org/wp-content/uploads/2022/02/Art-Criptomonedas-Oratores.pdf>
- Sánchez Roa, J. (s/f). Criptomonedas. <https://rem.ax/3OOqxOP>
- Solorzano, A & Otros. (2019). *El Bitcoin Características, Riesgos y su Relación con el Delito*. (Trabajo de Grado, Escuela de Posgrado PNP). <https://es.scribd.com/document/414755571/Bitcoin-en-Peru>
- Verdugo Revilla, M. (2020). Elementos y características del contrato de compraventa en Roma. [Tesis de grado, Universidad de Valladolid]. Repositorio. <https://rem.ax/3F8y7kj>
- Vidal Ramírez, F. (2020). El contrato de permuta en la codificación civil peruana. LEX N° 26 - AÑO XVIII - 2020-II / ISSN 2313-1861 <https://dialnet.unirioja.es>
- Vidal Ramírez, F. (2014). La importancia del derecho civil y de su codificación en la sociedad. THĒMIS-Revista de Derecho N° 66. pp. 19-24. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/issue/view/1130>



## ANEXO 02

### ESQUEMA DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLE CON LA ASESORÍA, DE RE/MAX



Fuente de elaboración propia: Según RE/MAX Cordillera Chile *El Mercurio* 17-02-2022

# ANEXO 03

## ENCUESTA APLICADA A LOS DIRECTORES DE CASAS DE CAMBIO

29/11/22, 08:18

GUIA DE ENTREVISTAS A CASAS DE CAMBIO EXCHANGE CRIPTOS

### GUIA DE ENTREVISTAS A CASAS DE CAMBIO EXCHANGE CRIPTOS

2 respuestas

[Publicar datos de análisis](#)

#### 1.- ¿Cómo ha influido la criptomoneda Bitcoin en el mercado inmobiliario Global?

2 respuestas

Ah sido positivo, muchas propiedades en USA y en Asia han sido adquiridas, de distintas modalidades, pero tienen un incremento de manera muy agresiva.

La Criptomoneda llamada Bitcoin (BTC), no ha influenciado mucho en el mercado inmobiliario porque no es la Criptomoneda optima para operaciones de compra y venta.

La Criptomoneda USDT (y otras monedas establece 1=1 con el dolar) si se ha convertido en un medio de pago importante para inmuebles en varios países del mundo. Especialmente EEUU. Cabe resaltar que es bastante simple cambiar BTC por UST y viceversa.

#### 2.-¿Cómo ha respondido la criptomoneda Bitcoin en el mercado inmobiliario Peruano?

2 respuestas

Acá existen empresas inmobiliarias que se dedican a traer a los interesados a comprar y el intercambio lo hacen con empresas estratégicas que les cambian las criptomonedas por dolares, con lo que hace mucho más simple el proceso.

Peru es uno de los principales países donde se usan criptomonedas en America. La principal razón es que la mayoría de los peruanos no están bancarizados y existe una economía informal paralela muy fuerte. En cuanto a la industria inmobiliaria, el Peru todavía en pañales, lo que nos lleva a tener una oportunidad interesante para todos nosotros.

#### 3.- Según su experiencia ¿Qué tipo de contrato se utilizó para la transferencia de propiedad inmueble mediante bitcoin?

 Copiar

2 respuestas



<https://docs.google.com/forms/d/1fEziq7c8sHnLnlVL9UmgDwCbZ6Qs0LZ-YZ6TuXfQp94/viewanalytics>

1/4

Otro mecanismo, explicar en forma breve

1 respuesta

-

**4.- ¿Qué experiencia vivió cuando se realizó la primera transacción de un bien inmueble mediante la criptomoneda bitcoin?**

2 respuestas

-

Todo es igual a una transaccion tradicional

**5.-Su empresa y/o Persona: ¿Que mecanismo o procedimiento recomienda para la transferencia de inmuebles en el Perú con bitcoin?**

2 respuestas

Compra/Venta

Aqui un ejm para entender mejor el concepto: yo le vendo mi propiedad por Us\$100000, solo quiero recibir dolares, usted quiere comprarla pero tiene soles, entonces va a una casa de cambio y hace la conversion , usted me entrega los dolares y yo mi propiedad. En este ejm el comprador tiene Criptomonedas y nuestra casa de Cambio Achieve Blocks realiza la conversion.

**6.- ¿Ha tenido la experiencia o participó en alguna asesoría con clientes para comprar o vender inmuebles con bitcoin en el Perú?**

Explicar brevemente (ultima vez, Notaría que intervino, etc)

2 respuestas

Si, toda la información se entra de manera de consultoria.

Asesoramos a clientes en la compra y venta de propiedades en muchas partes del mundo, trabajamos en Peru con la Notaria Tinajeros (San Isidro), no somos corredores inmobiliarios.



**De ser positiva su respuesta:**

**7.- ¿Cómo fue la experiencia de los abogados que participaron en la elaboración del contrato (minuta)?**

2 respuestas

Toda la información se entrega de manera de consultoria.

Es como cualquier operacion tradicional

**8.- Respecto a la participación del Notario Público: ¿Qué recomendaciones u observaciones realizó o acepto sin problema alguno la minuta para elaborar la escritura pública?**

2 respuestas

Toda la información se entrega de manera de consultoria.

No hubo observaciones una vez entendido el punto 4

**9.- ¿El Registrador Público inscribió sin observación alguna la transferencia de propiedad?**

2 respuestas

Toda la información se entrega de manera de consultoria.

Siempre y cuando el operador de luz verde a la operacion, el Registrador publico no cuestiona.

**10.- Qué recomendación les darías a los usuarios de criptomonedas bitcoin si estos estarían considerando adquirir una propiedad inmueble en el Perú.**

2 respuestas

Que entiendan que el Bitcoin solo es una moneda de intermcabio, y que lo más practico es convertirlos y tener dolares para comprar con esa moneda el bien.

Buscar Asesoría con Achieve Blocks, en para que el proceso sea mas facil y simple.



**11.- Datos Personales:****-Nombres y Apellidos****-Cargo y Empresa****-Correo Electrónico****-Móvil**

*Nota: Sus datos estarán protegidos conforme a la Ley Protección de datos personales Ley 29733, que tiene el objeto de garantizar el derecho fundamental a la protección de los datos personales, previsto en el artículo 2 num. 6 de la Constitución Política del Perú, a través de su adecuado tratamiento, en un marco de respeto de los demás derechos fundamentales.*

2 respuestas

Victor Egoavil  
Gerente General - Fundador  
victor.egoavil@agentebtc.com  
953960708

Jose Luciani Director Achieve Blocks

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google. [Notificar uso inadecuado](#) · [Términos del Servicio](#) · [Política de Privacidad](#)

## Google Formularios

