



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título
fraudulento

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

Fiorela Membrillo Capillo

ASESOR:

Dr. Morales Cauti Guisseppi Paul

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Administrativo

LIMA - PERÚ

2017

Página de Jurado

Yzaga Arévalo, Víctor Liliano
Presidente

Salas Quispe, Marino Rodolfo
Secretario

Morales Cauti, Guisseppi Paul
Vocal

Dedicatoria

A Dios por darme la vida, la salud y por permitirme llegar hasta esta etapa de mi vida universitaria, logrando uno de mis mayores objetivos que es la culminación exitosa del presente trabajo de investigación.

A mis padres por brindarme siempre su apoyo incondicional en cada etapa de mi vida.

Agradecimiento

A Dios por ser la fortaleza de mi vida, quien ilumina mi camino y me ha dado la sabiduría para la culminación de este periodo de estudios.

A mis padres Enrique y Carmen, quienes son el motor y motivo de cada paso que doy, por su fiel compañía en mi diario caminar y su respaldo en cada una de las decisiones que he tomado.

A mi asesor por brindarme su apoyo y paciencia en cada etapa de la presente investigación.

Declaración jurada de autenticidad

Yo, Fiorela Membrillo Capillo, con DNI N°48150852, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y auténtica.

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no han sido falseados, duplicados ni copiados y por lo tanto los resultados que se presentan en esta tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, diciembre de 2017.

Fiorela Membrillo Capillo
DNI N° 48150852

Presentación

Señores miembros del jurado:

La presente investigación titulada: **“La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento”**, que se pone a vuestra consideración tiene como propósito determinar la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, procedimiento administrativo especial desarrollado en el ámbito registral que ha sido creado con la finalidad de contrarrestar y contribuir a la lucha contra el fraude inmobiliario.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas al tema o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En la segunda parte se abordó el marco metodológico en el que se sustenta el presente trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, el tipo de estudio básica y orientada a la comprensión, dado a que a través de la misma se analizó la problemática haciendo una reflexión del fenómeno descrito. Respecto a la última parte se desarrolló los resultados que permitieron arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

La autora

INDICE

Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración jurada de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
Índice de tablas	ix
Índice de figuras	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
I. INTRODUCCIÓN	
Aproximación temática	2
Trabajos previos	6
Teorías relacionadas al tema	9
Formulación del Problema	34
Justificación del estudio	37
Objetivos	35
Supuestos Jurídicos	36
II. MÉTODO	
2.1 Tipo de investigación	41
2.2 Diseño de investigación	42
2.3 Caracterización de los sujetos	43
2.4 Población y Muestra	44
2.5 Técnicas e instrumento de recolección de datos. Validez	45
2.6 Métodos de análisis de datos	49
2.7 Tratamiento de la información: unidad temática, categorización	51
2.8 Aspectos éticos	52
III. RESULTADOS	54
IV. DISCUSIÓN	78

V. CONCLUSION	104
VI. RECOMENDACIÓN	108
VII. REFERENCIAS	111
ANEXOS	
Anexo 1. Matriz de consistencia	118
Anexo 2. Guía de entrevista	121
Anexo 3. Guía de análisis documental	124
Anexo 4. Guía de análisis normativo (1)	126
Anexo 5. Guía de análisis normativo (2)	129
Anexo 6. Validación de instrumentos	135
Anexo 7: Entrevista a Martin Sigisfredo Zapata Quezada	147
Anexo 8: Entrevista a Lucia Gabriela Magan Montes	151
Anexo 9: Entrevista a Yda Paola Pacheco Portal	155
Anexo 10: Guía documental: Directiva N° 6-2013-SUNARP/SN	159
Anexo 11: Guía de análisis normativo (1) Ley N° 30313	161
Anexo 12: Guía de análisis normativo (2) Reglamento de la Ley N° 30313	164

Índice de Tablas y Figuras

Índice de Tablas

Tabla 1: Caracterización de sujetos	44
Tabla 2: Categorización	51

Índice de Figuras

Figura 1: Síntesis de la aproximación temática	5
Figura 2: Bosquejo de trabajos previos nacionales e internacionales	9
Figura 3: Tipos de seguridad jurídica	18
Figura 4: Principios registrales	22
Figura 5: Técnicas e instrumentos de recolección de datos	48
Figura 6: Métodos de análisis de datos	50

Resumen

La presente investigación tuvo como propósito determinar la problemática de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título, derivado de los supuestos de suplantación de identidad y falsificación de documentos; debido a que en el desarrollo del procedimiento mismo se ha detectado falencias las cuales no están ayudando a cumplir con el propósito de creación dicho procedimiento; ya que la Ley N° 30313 quien regula este procedimiento tuvo como objetivo primordial la lucha contra el fraude inmobiliario, debido a su gran incidencia con la seguridad jurídica; por lo cual la creación de esta figura busca de alguna manera recobrar la confianza que debe inspirar el registro público. Por consiguiente se siguió un rigor metodológico construido por el método cualitativo en razón a ello es que la presente investigación se ha desarrollado entorno a la problemática identificada, la misma que ha sido materia de análisis con la finalidad de obtener resultados sólidos en fundamentos, los cuales fueron recolectados a través de los instrumentos: Guía de entrevista, análisis documental y análisis normativo. Determinando finalmente que la problemática radica en tres aspectos fundamentales: la incorrecta regulación de la figura de la oposición, la vulneración grave de la garantía constitucional del derecho de la doble instancia y por último el deficiente funcionamiento de la herramienta informática "Alerta Registral" la cual no permite que se pueda tener el conocimiento oportuno y veraz del ingreso de un título al registro; produciendo que no se logre contribuir a la lucha contra el fraude inmobiliario.

Palabras claves: Oposición, Inscripción, Fraude, Falsificación, Suplantación

Abstract

The purpose of the present investigation was to determine the problem of the opposition to the registration procedure of a title, derived from the suppositions of identity theft and falsification of documents; because in the development of the procedure itself, flaws have been detected which are not helping to fulfill the purpose of creating said procedure; since Law No. 30313, which regulates this procedure, had as its main objective the fight against real estate fraud, due to its great incidence with legal security; Therefore, the creation of this figure seeks in some way to recover the confidence that the public record should inspire. Consequently, a methodological rigor built by the qualitative method was followed because, in this sense, the present investigation has been developed around the identified problem, which has been the subject of analysis in order to obtain solid results in fundamentals, which They were collected through the instruments: Interview guide, documentary analysis and normative analysis. Finally determining that the problem lies in three fundamental aspects: the incorrect regulation of the figure of the opposition, the serious violation of the constitutional guarantee of the right of the double instance and finally the deficient functioning of the computer tool "Registration Alert" which does not allow you to have timely and truthful knowledge of the entry of a title to the registry; producing that you can not contribute to the fight against real estate fraud.

Keywords: Opposition, Inscription, Fraud, Forgery, Impersonation

I.INTRODUCCIÓN

Aproximación Temática :

Se entiende por realidad problemática aquello que tiene por función establecer el conjunto de problemas que suelen afectar una determinada sociedad, es decir la representación práctica de una realidad visible.

En ese sentido, Torres (como se citó en Calizaya, 2013) menciona al problema de investigación como aquel fenómeno que al parecer afectaría a una población establecida, la misma que al darle una solución favorecería aquellos individuos. Por lo tanto este fenómeno estaría dificultando el avance en la sociedad y afectando a los individuos de aquella población.

Por su parte Monje (2011) señala que para iniciar una investigación es pieza fundamental *identificar y formular un problema*. Para lo cual refiere que un problema es básicamente una situación, hecho o fenómeno que provoca la reflexión o el sentido mismo del estudio; siendo así algo que se anhela conocer y que muy probablemente aún no se tiene conocimiento (o de ser el caso no se habría verificado), es decir aquel punto básico que se resolverá dentro de la búsqueda próxima de la realidad observable.

Es así, que resultó necesario hacer un estudio a profundidad de la problemática detectada, la misma que se desarrolló a lo largo de la presente investigación; con la finalidad de obtener una solución que sea beneficiosa a la población y lo cual asegura un mayor desarrollo social en las relaciones jurídicas que celebren las personas.

Por tal motivo, fue pertinente estudiar y hacer una reflexión sobre aquellas normas que se encargan de regular procedimientos administrativos especiales en el ámbito registral, cuyo beneficio está ligado directamente con la seguridad jurídica brindada a los usuarios.

Dado que la seguridad jurídica que debe brindar el registro público, es aquella certeza y tranquilidad brindada a los ciudadanos de que, lo que se encuentra inscrito

en el registro, es el fiel reflejo de lo que se concretó en la realidad, lo cual tiene tal magnitud que dicha protección jurídica tiene como base la protección del derecho a la propiedad contemplado en la constitución política del Perú.

La seguridad jurídica entonces, entendida como aquella aspiración del Derecho de otorgar estabilidad y certeza a todas las relaciones jurídicas de los individuos, con el propósito de lograr la justicia y la anhelada paz social, por lo cual busca evitar la incertidumbre e inseguridad en las personas que cuentan con la titularidad de una propiedad inscrita en los registros públicos.

Por lo tanto, el Estado entendido como aquel máximo exponente del poder público otorgado, y el primer encargado en regular las relaciones jurídicas en sociedad, no solo tiene la responsabilidad de establecer disposiciones legales que las resguarden, sino que hablando en términos más amplios, tiene el compromiso obligatorio de poder instaurar una esfera de carácter general y de seguridad jurídica al alcance de todos.

La efectiva garantía concedida al individuo a través del Estado, involucra que cuando una persona, sus derechos, sus bienes sean violentados encuentren la protección debida por parte del Estado, así como también se les restablezca los mismos de ser el caso, a esto es lo que podríamos llamar seguridad jurídica brindada por el Estado.

Puesto que esta es la función principal del Estado, crear certeza del derecho que tienen los individuos, de tal modo que su situación jurídica no sea modificada de forma irregular tal como se viene dando en gran parte de nuestro país.

Por ello, es pertinente advertir la existencia de un fenómeno específico que a todas luces atenta gravemente la seguridad jurídica definida líneas precedentes, lo cual pondría en riesgo eminente la estabilidad y el tráfico jurídico de las operaciones realizadas por los individuos; nos referimos al fraude inmobiliario que en la actualidad se viene presentando de manera abismal en el sistema jurídico peruano, debido a que este fenómeno ha alcanzado últimamente en el país una de sus más grandes posiciones, específicamente en el ámbito registral inmobiliario.

Lo cual ha causado que se pierda confianza en el Registro Público, siendo este una institución estatal encargada de la publicidad de los actos jurídicos realizados por los particulares, otorgando oponibilidad a los derechos inscritos frente a los terceros.

Sin embargo, es importante precisar que los actos publicitados en los asientos registrales deben ser el reflejo del contenido auténtico que dio resultado de una adecuada calificación de título, permitiendo que los ciudadanos puedan tomar como referencia tal registro al momento de inmiscuirse en el tráfico comercial, sin que ello pueda desencadenar un perjuicio a su patrimonio adquirido de forma regular.

El fraude inmobiliario actualmente representa una gran amenaza para todos aquellos que cuentan con una propiedad. Según la Superintendencia de Nacional de Registros Públicos (Sunarp), al año se registran 650 mil transferencias inmobiliarias en todo el país, y con frecuencia se encuentra infiltrado un representante de estas bandas delictivas dedicadas al rubro de la estafa inmobiliaria, debido a lo antes mencionado es que casos de estafas por fraude inmobiliarias existen en gran parte del país.

Tal es el caso de la señora Hilda Bellido Hurtado, de 90 años, propietario de un terreno de 2.500 metros en el distrito de Surco, quien fue despojada de su propiedad por este tipo de personas, los cuales falsificaron su firma para vender posteriormente la propiedad a la Constructora Málaga Hermanos S.A. (Salinas,2015)

Es por ello, que con el objetivo de prevenir y anular las acciones fraudulentas cometidas por personas inescrupulosas, las cuales en su gran mayoría forman parte de bandas delictivas y mafias organizadas dedicadas a este rubro, es que se ha creado la ley N° 30313 a fin de solucionar la problemática del fraude inmobiliario y contribuir al restablecimiento de la seguridad jurídica en nuestro país.

Es así, que la presente ley ha establecido los supuestos en los que se ve materializado más frecuentemente este fraude inmobiliario y ha dotado de un *procedimiento administrativo especial para presentar la oposición a una inscripción*

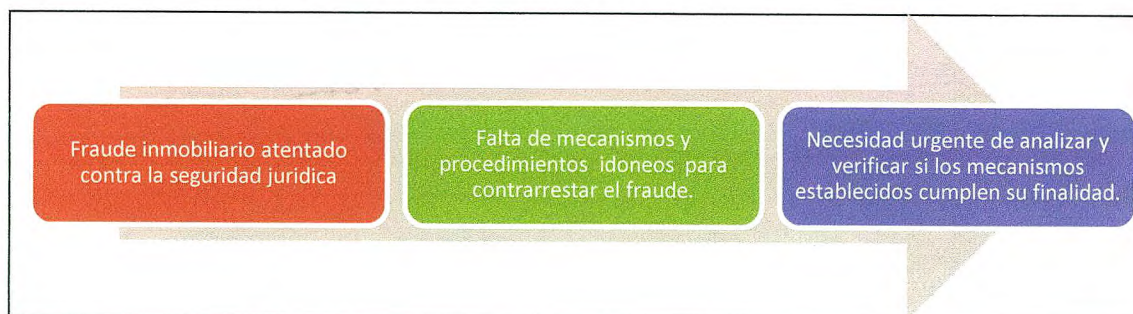
registral en trámite y la figura novedosa de la cancelación de un asiento registral irregular en sede administrativa.

En consecuencia, se ha establecido los supuestos en los casos derivados de la modalidad de suplantación de identidad y falsedad documentaria, en el cual se ha visto claramente el incremento de fraude inmobiliario que superan los niveles y filtros establecidos jamás imaginados.

Por lo que resulta de difícil comprensión que es lo que está pasando por las mentes de estas personas que creen que pueden atentar contra la seguridad jurídica de los ciudadanos y sacar provecho de su actuar delincencial, beneficiándose y obteniendo derechos que no les corresponden legítimamente.

A lo largo de la presente investigación se buscó determinar cómo es que se viene aplicando la ley 30313 y su reglamento, así como también los efectos jurídicos que ha surtido la misma con respecto a la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, verificando si aquella norma está cumpliendo con el propósito para lo cual fue creada, destacando que existen diferentes posturas con respecto al desarrollo del procedimiento mismo, así como también sobre las herramientas informáticas brindadas por la Sunarp las cuales funcionan en forma conjunta con dicho procedimiento; en consecuencia estas se analizaron a fin de poder formular una propuesta acorde con la realidad de nuestro sistema jurídico actual.

Figura 1: Síntesis de la aproximación temática



Fuente: Elaboración propia.

Trabajos Previos:

Se entiende por trabajos previos a todos aquellos estudios preliminares que se han realizado sobre un tema determinado, respondiendo así algunas ideas e interrogantes que han surgido en el investigador, las cuales produjeron en el lector la necesidad de comprobar el objetivo que busca con tal investigación.

En ese sentido, se ha establecido que resulta ineludible profundizar revisando estudios, investigaciones y trabajos que se hayan desarrollado con anterioridad, ya que el mismo evitará realizar una investigación sobre un determinado tema que haya sido objeto de estudio a profundidad lo que traería consigo que la investigación a realizar perdería una de sus más grandes virtudes que es la novedad, del mismo modo ayudará a profundizar más formalmente la idea que tenemos de la investigación a presentar (Hernández, Fernández, Baptista, 2006).

Con la finalidad de expandir el panorama antes descrito, fue necesario revisar los trabajos de investigación realizados en este ámbito, haciendo referencia a los trabajos previos nacionales como internacionales que hasta el momento se han presentado.

Trabajos Previos Nacionales

Coronel (2017) en su investigación titulada “Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la Resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A” en la Pontificia Universidad Católica del Perú, para obtener el grado de segunda especialidad en Derecho Registral, Señaló:

[...] Que, la persona que presenta una solicitud de oposición sin cumplir con los requisitos establecidos en la ley, obtiene como consecuencia no formar parte de dicho procedimiento, debiendo por lo tanto el Registrador rechazar de plano tal solicitud, lo cual se convierte en una decisión irrecurrible en sede administrativa. En ese sentido, se puede apreciar al momento de analizar la Resolución N°141-2011-SUNARP/SN, la imposibilidad de recurrir a una segunda instancia transgrede derechos constitucionales de los usuarios, ante lo cual el Registro Público, en esta norma, no advierte.[...] (p.23)

Malón (2015) en su investigación titulada “La inmovilización de los asientos registrales” para obtener el título de abogada en la Universidad César Vallejo, siguiendo el método cualitativo. Señaló:

[...] Una de las mayores debilidades de esta medida, es que se ha otorgado esta facultad a los funcionarios públicos y no a los usuarios que se ven afectados por los casos de suplantación o falsificación documentaria; [...] (p. 13)

Asimismo, afirma que la ley 30313 tal como se aprecia en su título, dicha norma es creada con el objetivo fundamental de solucionar el problema latente del fraude inmobiliario que en su mayoría de casos se da por suplantación de identidad y falsificación de documentos; sin embargo, desde la perspectiva crítica de varios autores, la referida ley solo ha tratado de solucionar el problema modificando diversos artículos en el ámbito notarial y registral no percatándose ni siendo cuidadoso de los efectos que dichos cambios tendrían en la práctica registral.

Cubas (2015) en su investigación titulada “La responsabilidad notarial y la suplantación de identidad en la provincia notarial de Lima 2010-2014” para obtener el título de abogado en la Universidad César Vallejo, siguiendo el método cualitativo. Concluyó:

[...] De la actuación notarial frente a una posible suplantación de identidad en la presente investigación hemos podido determinar que el notario al percatarse de un documento falso o al identificar al otorgante descubre que no es quien dice ser, debe de dar aviso de inmediato a las autoridades correspondientes y realizar el seguimiento hasta lograr que se sancione a quien corresponda, sin embargo el notario no cumple con este procedimiento, pese a que tiene todas las herramientas para hacerlo. [...] (p. 59)

Gutiérrez (2015) en su investigación titulada “Tratamiento de la nulidad de inscripción obtenida en los casos de falsedad material” para obtener el título de abogado en la Universidad César Vallejo, siguiendo el método cualitativo. Concluyó:

[...] El registro inmobiliario es un mecanismo de seguridad que privilegia el tráfico jurídico de los bienes, por lo que hace posible que se permita la existencia de la falsificación al considerar que el fraude es un riesgo y un sacrificio necesario para mantener el sistema.

La tendencia normativa así como los lineamientos que se han ido estableciendo por el Tribunal Registral, van en la dirección equivocada de priorizar la fluidez del tráfico jurídico por encima de la seguridad jurídica; lo que trajo como consecuencia el aumento en la incidencia del fraude inmobiliario en nuestro país. [...] (p. 71)

Seminario (2015) en su investigación titulada “La inmovilización de partidas registrales como medio de protección del registro de bienes muebles” para obtener el título de abogado en la Universidad César Vallejo, siguiendo el método cualitativo. Señaló:

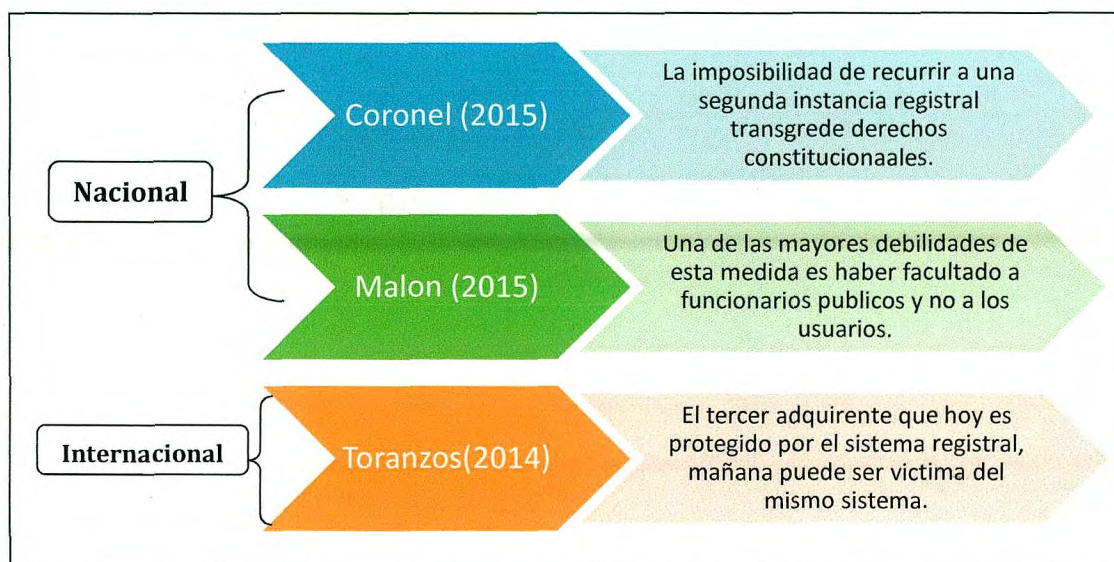
[...] Es de conocer que la SUNARP ha implementado servicios y mecanismos de protección, pero no son suficientes entre los cuales tenemos el servicio gratuito de Alerta Registral, a través del cual se da aviso al titular registral del bien de cualquier modificación que se intente realizar en su partida registral.[...] (p. 71)

Trabajos Previos Internacionales

Toranzos (2014) en su trabajo fin de máster titulado “La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso”, elaborado en la Universidad Complutense de Madrid, Concluyó:

[...] A pesar de las similitudes existentes entre el ordenamiento registral peruano y español tanto de principios como de procedimientos, plasmados en el Reglamento General de los Registros Públicos (Perú) y la Ley Hipotecaria (España), cuando se aborda el supuesto de inscripción de documentos públicos falsos en los Registros Públicos (Registro de la Propiedad) el ordenamiento peruano se ha decantado por la protección del verus dominus desde una óptica de la defensa del derecho de propiedad con un fundamento constitucional, mientras que el ordenamiento español ha optado por proteger al tercer adquirente en virtud de la "seguridad jurídica" que se le debe otorgar al tráfico inmobiliario, ignorando que con esta excesiva protección se desvirtúa la inscripción registral, pues el tercer adquirente que hoy es protegido por el sistema registral, mañana puede ser víctima del mismo sistema [...] (p. 116).

Figura 2: Bosquejo de trabajos previos nacionales e internacionales



Fuente: Elaboración propia

Teorías relacionadas al tema:

Podemos decir que esta es una de las fases más importantes del presente trabajo de investigación, ya que en la misma se desarrollan las teorías, características, clasificaciones, y definiciones más importantes de las categorías propias y conexas del tema de investigación. Lo cual conllevó a realizar una búsqueda de fuentes documentales que permitieron descubrir, extraer y compilar la información de interés acorde al problema de investigación planteado.

En ese sentido, Daros (2002) refiere que el marco teórico asume una interpretación abstracta que permite la explicación de numerosos problemas parecidos y de aplicación con soluciones similares. Por lo tanto, alberga las fuentes posibles para la ilustración de aquellos problemas que en la realidad cubre; es así que además de revelar los conocimientos sobre el tema, presenta una coherencia lógica de juicios o aseveraciones teóricas, y brinda la oportunidad de que el investigador exponga la hipótesis o supuesto que son sometidas a validación (formal y/o empírica).

Para lo cual se cuenta con los siguientes conceptos, características, tipos, etc. Que se encuentran estrictamente relaciones al presente tema de investigación.

Concepto

Procedimiento

En sentido amplio y general se considera que un procedimiento es el modo o método de *gestionar, tramitar o ejecutar una determinada actividad.*

Procedimiento administrativo

Se entiende por procedimiento administrativo aquel conjunto secuencial de actos que van a determinar la actuación administrativa de los administrados con el propósito de ejecutar un determinado fin.

Diferencias con el proceso judicial

Resulta importante asumir como punto de partida cual es la diferencia entre procedimiento administrativo y proceso judicial, dado a que el mismo conllevará a comprender su concepto originario.

Tal es así que en el proceso judicial se instaura una enorme complejidad formal, debido a la seriedad del órgano jurisdiccional ante el cual se proyecta, ya que el juez se encuentra dotado de imparcialidad e independencia respecto de las partes inmiscuidas en el proceso.

Caso contrario se da en el desarrollo del procedimiento administrativo dado que en este último existe una mínima solemnidad en las secuencias de actos que se van a realizar, e incluso existe una menor rigidez preclusiva debido a que si bien es cierto se desarrolla ante una autoridad determinada o específica; sin embargo esta autoridad resulta en el desarrollo del procedimiento mismo juez y parte.

Características

Por su parte (Espinal, 2016) refiere que las principales características del Procedimiento Administrativo son las que a continuación mencionamos:

El procedimiento administrativo tiene la particularidad de ser tuitivo a favor del administrado, esto quiere decir; que protege al administrado debido a que si planteamos que en el presente procedimiento existiría una relación entre Estado y administrado resulta obvio que la parte más débil de dicha relación es el administrado, por ello es que el propio Estado otorga estas garantías reflejado al iniciar el procedimiento o al presentar un recurso impugnatorio contra algún acto administrativo.

Asimismo, el procedimiento administrativo viene a ser un medio determinado que está presto a servir para diferentes fines. La particularidad del acto administrativo caracterizada por la objetividad, se ve reflejada en la defensa del ciudadano frente a la arbitrariedad, atropello o injusticia cometida por la administración, etc. Además, cabe mencionar que el procedimiento en sentido estricto es una de las principales garantías del correcto funcionamiento y labor de la administración pública.

En consecuencia, está conformado por normas de carácter instrumental que tienen por finalidad garantizar el correcto desarrollo del procedimiento administrativo obteniendo así uno de sus mayores objetivos, que es la eficacia de sus normas sustantivas.

Es así que el procedimiento administrativo también fija los mecanismos y formas de cómo es que debe llevar su proceder la administración encargada, procurando que de esta manera no despliegue su poder de forma injusta, arbitraria e irrazonable, debido a que estaría lesionando los intereses y derechos de los administrados, sujetos que se encuentran en posición de desventaja.

Del mismo modo, el procedimiento administrativo pone en conocimiento que con el mismo se busca determinar y establecer la verdad real de las cosas, con la finalidad

de que ello produzca satisfacción del interés público que es la que en líneas generales rige la gestión administrativa.

Dado que dicho procedimiento asegura por su parte la decisión de la administración en forma equitativa, justa y razonable, lo cual se encuentra sujeto a ley. Con la actuación efectiva y útil respetando los derechos de los administrados en cada etapa del procedimiento, es decir de inicio a fin.

Por lo tanto, el procedimiento administrativo establece pautas de acción que determinan las funciones y trámites que se deben seguir para que con ello se logre la tutela de los derechos o la ejecución de una determinada obligación.

Principios

Con el objetivo de conferir al aparato administrativo una mayor firmeza y coherencia se han establecidos ciertos principios, que a continuación haremos remembranza los cuales se consideran más importantes; asimismo cabe mencionar que dicha aplicación se da tanto para los procedimientos administrativos generales como para los de carácter especial.

Principio de legalidad

Este principio hace referencia a la distribución de competencia, ejercicio y aplicación de las normas que se encuentran sujetos bajo el ámbito de la Constitución Política, el ordenamiento jurídico y las leyes generales; ello a fin de salvaguardar el interés público y el respeto de los derechos fundamentales.

En ese sentido, Morón (2011) afirma que este principio es considerado como aquella "Conexión legítima que tiene la Administración (Estado) respecto de la Ley" lo cual conllevaría que el obrar administrativo se encuentre con el respaldo jurídico y constitucional. Es por ello, que podemos comprender que la aplicación de este principio exige debemos concebir el ejercicio y su aplicación cuando la misma exige que su actuar se encuentre dentro del ordenamiento jurídico en general.

Principio del debido procedimiento

Con referencia a este principio se ha establecido que toda persona parte de un procedimiento administrativo goza de derechos y garantías ligados intrínsecamente al debido procedimiento administrativo, tal como se encuentra estipulado en la ley 27444, el mismo que señala el derecho de todo administrado a poder presentar, ofrecer y producir pruebas, así como también presentar sus argumentos los mismos que finalmente obtendrán una decisión con arreglo a derecho y debidamente motivada. (Molina, 2009).

Por lo tanto, dicho principio vela por el cumplimiento las garantías mínimas indispensables que todo procedimiento administrativo debe desarrollar, en resguardo de los derechos del administrado ante una posible vulneración.

Principio de imparcialidad

Este principio hace referencia a que las autoridades administrativas deben actuar libre de discriminación y prejuicios hacia los administrados, otorgando a través del dicho procedimiento un tratamiento igualitario a las partes, resolviendo de tal modo conforme lo ha establecido y estipulado el ordenamiento jurídico y acorde con el interés general.

Principio de informalismo

Este principio consagra su desenvolvimiento en que aquellos derechos fundamentales e intereses legítimos de los administrados no pueden verse perturbados por una exigencia de carácter formal establecida en la ley, los mismos que de ser el caso puedan ser subsanados dentro del desarrollo del procedimiento mismo, ello con la finalidad de no causar una afectación a los intereses de los administrados que se encuentran sometidos en un procedimiento administrativo. Por lo cual vemos claramente que esta es una de las ventajas en el desenvolvimiento de los administrados, quienes no encontrarán obstáculos de carácter formal sino que se les permite la subsanación en el desarrollo del procedimiento como tal.

Principio de presunción de veracidad

Este principio establece una presunción *luris tantum*, lo que hace suponer que los administrados han proporcionado documentos, declaraciones y en conjunto toda su actividad procedimental acorde con la verdad de los hechos que han afirmado, es decir la exactitud misma de lo que han presentado, claro está salvo prueba en contrario. Del mismo modo, ello se puede ver reflejado en las declaraciones juradas que vienen a representar que lo que ha declarado el administrado se ajusta a la verdad.

Principio de celeridad

Dicho principio establece que el desenvolvimiento del trámite administrativo debe contar con la máxima dinámica posible, ello con la finalidad de que el administrado pueda alcanzar una decisión en un tiempo razonable y oportuno, eliminando las exigencias y formalidades que puedan resultar con costo elevado y retarden aún más el resultado final del procedimiento.

Principio de simplicidad

A través de este principio se ha dotado al procedimiento administrativo de una sencillez que busca evitar complicaciones por cualquier aspecto de carácter riguroso.

En ese sentido, Dromi (como se citó en Molina, 2009) refiere que el procedimiento administrativo *no debería ser ideado como un camino con muchos obstáculos, sino que más bien tendría que ser concebido como aquel cauce ordenado que tiene la capacidad de poder atestiguar la legalidad y el respeto del derecho subjetivo.*

Ahora bien teniendo en cuenta los principios del procedimiento administrativo y siendo conscientes de que los mismos también son de aplicación a los procedimientos administrativos de carácter especial, tales como los que se desarrollan en el ámbito registral tal vez no de manera directa pero si de manera complementaria en algunos casos, dado a que el derecho registral también cuenta con sus propios principios los cuales se desarrollarán más adelante.

Sin embargo es importante señalar que estos últimos no pueden apartarse de los primeros, los cuales son de alcance general para todo procedimiento administrativo.

Derecho registral

En ese sentido podemos decir que el Derecho Registral esta referido al agregado de normas jurídicas y principios de carácter registral, los mismos que se encuentran estipulados para contribuir a la formación y el buen ejercicio de los registros y de los derechos inscribibles en él.

Características

Formalista.-Debido a que se encuentra sometida a las exigencias de carácter formal, lo cual implica que existen etapas preclusivas, las cuales son de cumplimiento obligatorio para desencadenar la inscripción de un título, ya que caso contrario se procedería a la denegatoria de inscripción de los títulos presentados.

Público.-Se dice que es público debido a que si bien es cierto al registrar un acto jurídico celebrado entre particulares, se accede a la inscripción con la finalidad de publicitar su adquisición y sea oponible a terceros. Asimismo, pertenecen a la esfera de los derechos de carácter privado, los cuales se encargan de apremiar el bien común, respecto de las terceras personas que pudieran contratar con los legítimos propietarios o titulares registrales, ello bajo la buena fe y la presunción de la exactitud de los actos anotados en el registro público.

Autónomo.- Respecto de que si bien forma parte de una rama especial del Derecho Civil, la mayoría de sus normas no se encuentran establecidas en el código civil, sino que han sido estipuladas en leyes y reglamentos especiales.

Limitativo.-Debido a que el derecho registral se desarrolla en un sistema de números clausus, quiere decir que será admitido al Registro Público solo aquellos contratos y actos que específicamente se encuentren establecidos en la ley y sus respectivos reglamentos.

Registros Públicos

Por Ley N° 26366 del 14 de octubre de 1994 se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, cuyo propósito es integrar a todos los Registros Públicos que existen en el país, agrupándolos en cuatro Registros principales: Registro de propiedad inmueble, Registro de Bienes Muebles, Registro de Personas Naturales y Registros de Personas Jurídicas (Gutiérrez, 2015, p.5).

Por lo cual podemos definir a dicha institución como un organismo de carácter público que ostenta el propósito de sostener y resguardar los componentes y la conexión de la actuación registral dentro de todo el País.

Asimismo, como aquella entidad descentralizada y autónoma perteneciente a un sector del Ministerio de Justicia, que posee personería jurídica de Derecho Público, para lo cual cuenta con autonomía administrativa, económica y funcional con patrimonio propio.

Importancia

Su importancia recae sobre aquellas particularidades que han sido otorgadas a los contratos y/o actos que logren inscribirse en el Registro pertinente. Cabe mencionar que dichas particularidades están acreditadas sobre aquellos principios estipulados en la normatividad en materia registral y el Código Civil (Northcote, 2011).

Acto jurídico

Se entiende como aquel hecho jurídico desarrollado de manera voluntaria por el agente, el cual tiene un fin lícito en su participación dado a que con la manifestación de voluntad expresada, llegue a surtir los efectos jurídicos que permitan responder a la intención del agente (León, 1954).

En ese sentido, según sostiene Vial del Río (2003) Todo acto jurídico demanda en primer término la manifestación de voluntad del agente, quiere decir que no es

suficiente la existencia interna de la voluntad ya que esta tiende a ser variable, por lo cual existe la necesidad de que aquella voluntad de las partes sea exteriorizada a través de una declaración o de algún comportamiento que permita corroborar ello.

Seguridad Jurídica

Entendida como aquella garantía que otorga el Derecho con referencia a la preservación y conservación de los derechos de los individuos, puesto que de presentarse el caso en que sus derechos fueran violentados, los mismos le serán restituidos o remediados.

Es por ello que en el expediente N° 0016-2002-AI/TC el Tribunal Constitucional ha establecido lo siguiente:

[...] La seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto del cual será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad.[...]

Tipos

Seguridad jurídica dinámica

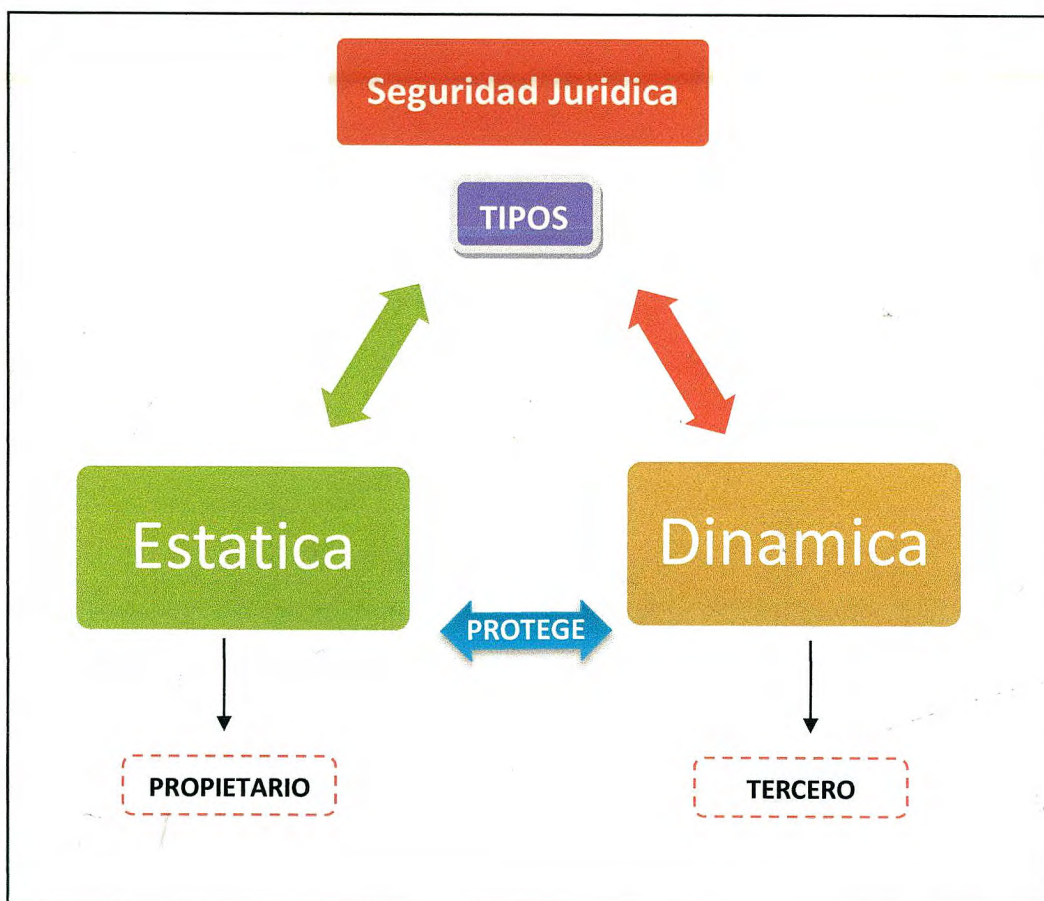
Esta se encarga de la protección de aquel individuo que adquiere un derecho subjetivo en base a lo que se encuentra inscrito en el registro, quiere decir que este sujeto no debe ver infructuosa su adquisición a raíz de una causa que no podía prever o que por lo menos no lo podía hacer al tiempo en que llevo a cabo su negocio. (Se protege al tercero de buena fe)

Seguridad jurídica estática

Esta se encarga de proteger aquel sujeto que es titular de derechos subjetivos inscritos en el registro público (propietario), el mismo que al haber cumplido con las

formalidades exigidas por ley no será despojado de tales derechos sin su libre aprobación.

Figura 3: Tipos de seguridad jurídica



Fuente: Elaboración propia

Propiedad

Según el art. 923 del código civil peruano: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, el cual debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Asimismo el art. 70 de nuestra carta magna, señala que el derecho de propiedad es inviolable, el Estado lo garantiza y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley tal como lo ha mencionado el código civil también.

Sin embargo tal como resulta evidente la presencia del fraude inmobiliario ha despojado a varias personas de sus propiedades de manera ilegal y contrario a lo establecido en las normativas, lo cual debe tener un tratamiento urgente para poder combatir este fenómeno y que las normativas vigentes no queden solamente en papel sino que al regular mecanismos idóneos se logren hacerle frente.

En tal sentido, conforme lo señala Huerta y Alca (2011) resulta importante destacar la innegable relación entre el ejercicio del derecho de propiedad y el registro público, dado a que con la efectiva inscripción registral la propiedad adquiere su pleno desarrollo y transcendencia como derecho y garantía a nivel privado y público.

Por tal motivo a continuación se desarrollan los principios registrales que coadyuvan al ejercicio efectivo de los procedimientos registrales y demás:

Principios registrales

Tal como es de nuestro conocimiento el procedimiento registral se encuentra sometido a ciertos principios que son los que a grandes rasgos fijan el desenvolvimiento de su desarrollo y ejercicio, asimismo son los que establecen aquellas particularidades que obtienen los actos jurídicos que cuentan con inscripción en los registros públicos.

Principio de rogación

Este principio hace referencia a la declaración de voluntad de un individuo que se dirige al Registrador para buscar la inscripción de un título, quiere decir que el inicio del procedimiento registral se da a pedido de parte generalmente.

Principio de legalidad

En base a este principio es que el Registrador deberá verificar que la solicitud y los documentos ingresados por el solicitante se encuentren de acuerdo a ley.

Principio de titulación autentica

Este principio está referido a que la inscripción registral debe hacerse en base a un determinado título que tiene como procedencia un instrumento público, quiere decir un parte notarial, parte judicial, etc. Cabe señalar que todo lo antes mencionado se realiza salvo disposición en contrario.

Principio de tracto sucesivo

Es también llamado principio de encadenamiento registral ya que el mismo radica en encaminar los antecedentes jurídicos de cada propiedad inmatriculada, respecto de los posteriores titulares registrales que se inscribirán, los cuales deben conformar una secuencia ininterrumpida en su serie de adquisiciones continuadas cronológicamente.

Principio de especialidad

Llamado también de determinación, ya que nos indica aquellos componentes esenciales del acto inscrito, los mismos que deben encontrarse cabalmente establecidos; tales como los datos generales del titular registral, características propias del bien, derechos innatos referentes al bien, todo ello para efectos de una adecuada publicidad.

Principio de publicidad

Es aquel principio que dota de certidumbre al público en general de las relaciones jurídicas inscritas en el registro público. Su efecto básicamente es generar conocimiento general respecto de aquellos derechos inscritos con el objetivo de ofrecer seguridad jurídica a las personas.

Principio de prioridad

Por este principio se ha establecido que mientras se encuentra vigente un asiento de presentación de título, está prohibido que se inscriba un título incompatible con este asiento de presentación, quiere decir que se da preferencia aquel que haya iniciado primero dicho trámite.

Asimismo en el reglamento general de los registros públicos en el título preliminar se ha desarrollado que este principio se sub divide en dos tipos:

Prioridad preferente: La misma que se encuentra destinada para los casos en que los efectos jurídicos de los asientos registrales, del mismo modo que la preferencia al haber iniciado primero el trámite, se retrotraigan a la fecha y hora del asiento de presentación, esto salvo que la ley disponga lo contrario.

Prioridad excluyente: Esta referida a que no debe inscribirse un título que no tenga compatibilidad con el ya inscrito o que esté en trámite para su inscripción, sin importar que sea de igual o de anterior fecha.

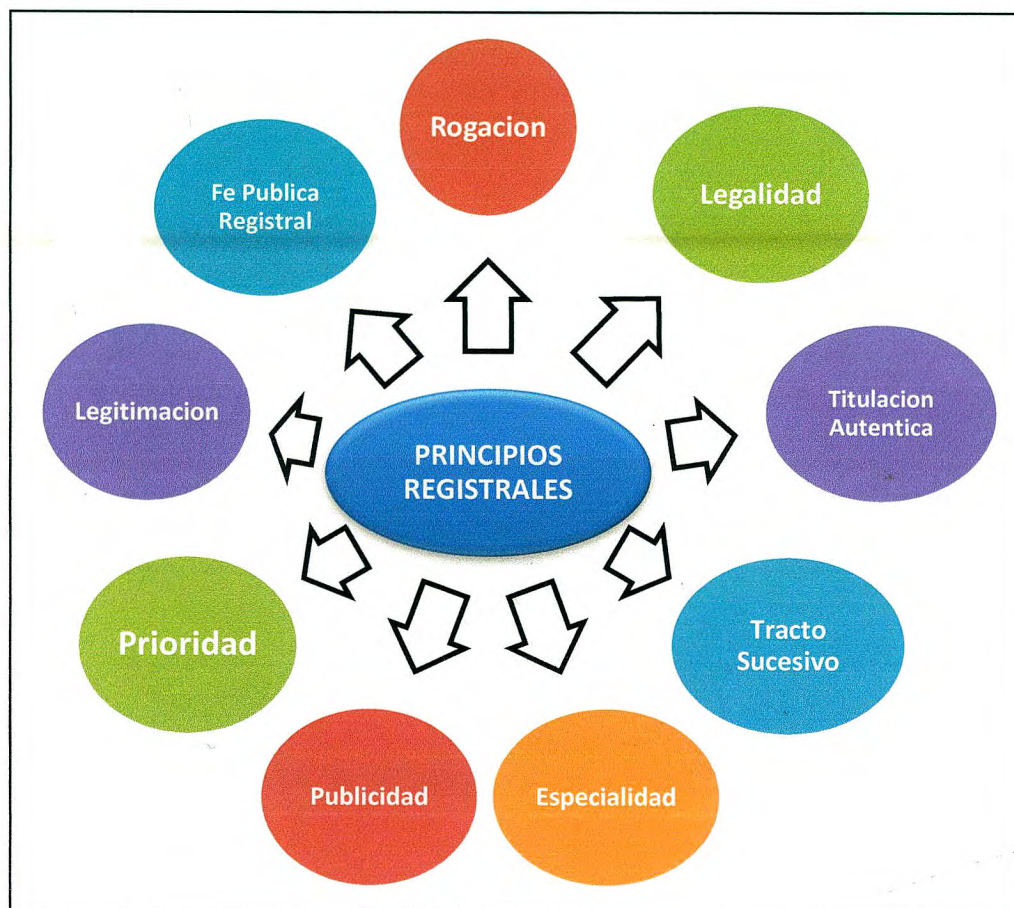
Principio de legitimación

Este principio establece la presunción relativa de exactitud del contenido del asiento registral, es decir hace referencia a la exactitud del asiento registral mientras que dicho asiento no sea materia de rectificación o sea declarado inválido en sede administrativa, judicial o arbitral.

Principio de fe pública registral

Con este principio se hace referencia de que al adquirir un derecho inscrito, se está adquiriendo un derecho de aquella persona que se encuentra facultada para poder otorgarlo, y que del mismo modo este último debe cumplir con inscribir el derecho adquirido.

Figura 4: Principios registrales



Fuente: Reglamento general de los registros públicos

Fraude Inmobiliario

Cabe mencionar en primer término que este se realiza a través de la astucia y el engaño que naturalmente tiene por objetivo disponer ilegítimamente y de manera fraudulenta los derechos que se han inscrito sobre bienes inmuebles de su propiedad o de terceras personas.

Por lo tanto, es importante que el mismo cuente con la mediación del registro público, ya que mediante el engaño antes mencionado los autores de dicha actividad ilícita, alteran la realidad jurídica de las propiedades en base a la procedencia falsa proporcionada para esta finalidad.

Mejorada (2015) manifiesta que “producto de los delitos inmobiliarios mediáticos, se aprecia cierta esquizofrenia en el legislador al momento de tratar el tema. En realidad la modificación de la fe pública registral, haciéndola más clara y complicada, no resolverá en lo absoluto los fraudes en el sector” (párr.13).

Ahora bien, claro está que la visión del legislador ha sido muy corta identificando los problemas del fraude inmobiliario dentro del registro, tratando así de parchar el problema una vez inscrito el derecho, cuando sabemos muy bien que dichos actos ilícitos se concretan en el paso de la regularización, quiere decir que el mismo nace en la preparación de la escritura pública y cuando esta es remitida al registro correspondiente, con lo cual se evidencia que realmente el problema se genera fuera del registro en cuyos instantes se ha detectado en gran aumento los casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad (Mendoza, 2015).

En ese mismo sentido, se encuentra lo señalado por Tarazona (2015) quien refiere que el Estado en su conjunto es el responsable inmediato de la labor importante que es evitar que se inscriban actos que tengan contenido irregular, ya sea por los casos derivados de suplantación de identidad o los casos de falsificación de documentos; de la misma forma señala que esta responsabilidad no puede ser exclusivamente para notarios, cónsules, jueces, árbitros o funcionarios públicos, situación que ha sido contemplada en la Ley N° 30313 con la creación de la figura de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título tramite.

Asimismo, revela una interesante propuesta señalando que para combatir el flagelo de la presentación de documentos falsificados al registro público, se debe contar con la implementación de la presentación en línea de los documentos emitidos por estas mismas autoridades, ya que normalmente son estas autoridades las sorprendidas por las mafias dedicadas al rubro del fraude inmobiliario; para lo cual se necesita que el Estado tome las medidas necesarias para que este mecanismo se haga efectivo lo más pronto posible.

De igual forma para los supuestos de suplantación de identidad le corresponde estrictamente al Estado poder establecer dispositivos que fortalezcan aquellos mecanismos de identificación de las personas, como lo es la implementación a nivel nacional del acceso en línea a la base de datos del Reniec, así como también para los sistemas de identificación por comparación biométrica.

Por otro lado luego de haber podido detectar los supuestos de fraude inmobiliario más comunes pasamos analizar y reflexionar el mecanismo o el procedimiento que se ha instaurado con la finalidad de contribuir a la lucha contra este fenómeno.

Oposición (Definición)

Según la RAE dicha palabra proviene del latín *oppositio* que indica aquella acción y efecto de oponer u oponerse.

Sin embargo, en la presente investigación se ha tratado esta figura con referencia a un procedimiento registral de carácter especial, el cual inicia con una solicitud por escrito de parte de las autoridades administrativas que han sido legitimadas por la ley para poder apersonarse a la oposición, el mismo que se presenta juntamente con un formulario que ha establecido la SUNARP a efectos de solicitar el este procedimiento.

En ese sentido, a continuación se describen las consideraciones necesarias para entender cómo se desarrolla y desenvuelve este procedimiento.

Procedimiento de Oposición Registral en Trámite

Naturaleza Jurídica

Cabe mencionar que el procedimiento registral de inscripción de un título es de carácter especial y de naturaleza no contenciosa, salvo aquellas excepciones establecidas en la Ley N° 30313.

Ahora bien la oposición al procedimiento de inscripción registral debe iniciar con la presentación del documento denuncia por parte del interesado ante la autoridad legitimada, a quien se le ha brindado el apersonamiento exclusivo para poder solicitar la oposición.

Presentación del documento “Denuncia” por el interesado

Entonces entendiendo que solo se ha contemplado la posibilidad de que ciertas autoridades sean las que puedan apersonarse a solicitar el procedimiento de oposición, es importante desarrollar las acciones que deberá realizar el interesado o propietario perjudicado con la eventual inscripción, para lo cual tenemos las siguientes situaciones:

La pregunta que nace de estos enunciados es, ¿cómo conoce el interesado el ingreso de un presunto título fraudulento al registro?, a lo que podemos responder es que la ley presume que este sujeto se encuentra suscrito al servicio gratuito de “alerta registral” sin perjuicio de que obtenga el conocimiento por otros medios.

Sin importar el medio que utilice para tomar conocimiento del ingreso de un título para su calificación; este sujeto debe en primero lugar, acercarse a las oficinas de Sunarp para hacer lectura del título en trámite presentado, luego sacar copias del contenido de dicho título, posteriormente redactar su denuncia y finalmente presentarlo ante la autoridad legitimada.

Para lo cual se ha considerado pertinente hacer remembranza a lo desarrollado por Lucena y Corzo (2015) quienes se han encargado de analizar los inconvenientes que puede sufrir el interesado en su camino a conseguir la documentación requerida, y también lo referido al desenvolvimiento mismo de sus acciones:

Primero: Existe un plazo máximo de calificación registral el cual es de 7 días hábiles, el mismo que se encuentra estipulado en el art. 37 del RGRP, asimismo se establece que transcurridos los cuales de no haber sido materia de observación por parte del registrador, corresponde liquidar los derechos y proceder a inscribir el título.

En lo cual nace una reflexión sobre este plazo establecido, ya que considerando que el apersonamiento y la oposición deben presentarse durante la calificación registral puede correr el riesgo de darse en este breve plazo o tal vez unos días más, lo cual resulta un incierto dado que cada caso es un tema particular y tiene su propio tratamiento; sin embargo los autores consideran que este plazo en verdad puede resultar muy breve para los efectos que se buscan alcanzar en la oposición.

Segundo: La ley asume que después de haber activado el servicio de alerta registral y haber obtenido el conocimiento del ingreso del título, el interesado tendrá que solicitar la visualización del título pendiente; lo cual constituye una de las restricciones a las que se podrá enfrentar el usuario, partiendo desde el punto de que este sujeto se encontrará en la provincia en la que ha sido presentado el título al momento de recibir la alerta, por lo cual este deberá previo pago de la tasa correspondiente, visualizar los documentos que conforman el título, a fin de poder presentar la denuncia ante la autoridad legitimada.

Sin embargo puede darse el caso de que el acceso al título pendiente este sujeto a los horarios de cada oficina registral o esté siendo materia de revisión por el registrador público, asimismo puede surgir aun una mayor complicación y es que el título en trámite no sea de naturaleza pública todavía, lo cual frustrará gravemente el desenvolvimiento de las acciones por parte del interesado.

Tercero: En el supuesto positivo de que el interesado logre superar los obstáculos y obtenga la documentación pertinente, al momento de dirigir su denuncia a la autoridad legitimada, puede encontrarse con el inconveniente de que el funcionario ante el cual está presentando su denuncia, no necesariamente tendrá que coincidir con su mismo tiempo y necesidades del usuario registral. Lo cual es claro dado a que la evaluación de esta denuncia será sumamente minuciosa por parte de la autoridad legitimada debido a que es responsable directo de la solicitud que presente ante el registro, en lo cual se cuidará mucho de no incurrir en errores de los cuales más adelante tenga que responder.

Cuarto: Se ha establecido en la Ley N° 30313 en los arts. 3.5 y 3.6 que después de que el interesado presente su denuncia ante la autoridad legitimada, éste debe cumplir con poner en conocimiento a las instancias registrales la presentación de su denuncia ante el funcionario, para que de ser el caso el registrador proceda a tachar el título advirtiendo un supuesto de falsificación de documentos o en el caso de suplantación de identidad para oficiar a la autoridad legitimada con la finalidad de verificar la existencia de la denuncia.

En este punto resulta importante enlazar lo manifestado por Mejorada (2015) quien señala que en este periodo el legislador no se ha dado cuenta que al establecer la comunicación por parte del interesado a la instancia registral sobre la presentación de su denuncia, puede surgir una grave contradicción.

Dado a que como lo establece el art. 36 del RGRP el registrador está facultado para tachar el título en el supuesto de advertir irregularidad en los documentos presentados, lo cual puede hacerlo ni bien el interesado se lo comunique y verifique ello.

En ese sentido poniéndonos en este supuesto se puede verificar que la ley no le ha puesto un plazo ni periodo específico para que el registrador pueda realizar la tacha del título, sino que solamente le ha encargado hacerlo cuando advierta dicha irregularidad, entonces es claro que lo que la ley no prohíbe está permitido, razón por la cual el registrador asume esta faculta tachando el título cuando advierte la irregularidad sin necesidad de esperar el dictamen de la autoridad legitimada.

Sin embargo al haber establecido ello, no se ha percatado que la decisión del registrador puede no coincidir con la postura que tome la autoridad legitimada, quiere decir que puede ocurrir que el legitimado considere que no procede presentar la oposición, sin perjuicio de que el registrador en su libre facultad sin necesidad de la solicitud de oposición haya tachado el título.

Herramientas informáticas

Alerta Registral

Resulta importante señalar de qué se trata esta herramienta informática, como se efectúa su afiliación y sobretodo cuál es su repercusión en el sistema registral.

A lo cual en primer término se hace referencia que se trata de un servicio gratuito por el cual se brinda información mediante un correo electrónico o mensaje de texto sobre la presentación al registro de uno o más títulos respecto a una determinada partida registral.

En el ámbito internacional tenemos un claro ejemplo de cómo la tecnología debe repercutir positivamente en el sistema registral.

Callejas (2005) nos ilustra en su investigación "Análisis de los diferentes sistemas registrales en el registro de San Salvador", elaborado en la Universidad Francisco Gavidia, San Salvador, señalando lo siguiente:

[...]Mantener una relación permanente entre los usuarios del servicio y la institución que lo brinda, mediante la divulgación y promoción de sus actividades y funcionamiento [...]
(p. 116).

Por otro lado después de haber desarrollado las acciones y herramientas preliminares, a lo cual la ley ha considerado deban ser realizadas por el interesado, pasamos a la iniciación del procedimiento como tal.

Legitimación o Apersonamiento

Se ha establecido el apersonamiento exclusivo de ciertas autoridades o funcionarios conforme lo señala el artículo 3 de la ley 30313 que dice lo siguiente:

"Artículo 3.- Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción en trámite

3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de

identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos que correspondan. [...]”.

Sin embargo, Mendoza (2015) refiere que tal apersonamiento resulta restringido, debido a que tan solo se ha considerado que debe acceder a solicitar la oposición de la inscripción en trámite, ya sea por los casos de suplantación de identidad o falsificación documentaria, asumiendo que cuando las autoridades legitimadas que hayan participado en la preparación de los títulos presentados al registro para su calificación, serán los que cumplirán con apersonarse a dicho trámite, dejando al aire la presencia de otros supuestos que en la actualidad se suelen presentar.

Calificación Registral

“En el derecho registral y dentro de la calificación registral existen formas de calificación dependiendo del documento que se somete a esta. Por tanto, existe la calificación de documentos notariales, consulares, judiciales, administrativos, privados y arbitrales” (Ortiz, s.f, p.85).

En razón a ello, es que la ley materia de estudio basándose en la procedencia de los documentos antes descritos, sometidos a calificación registral, siendo en tal sentido emitidas por notarios, cónsules, jueces o funcionarios públicos ha restringido o limitado el apersonamiento al procedimiento de oposición registral en trámite, lo cual será materia de calificación registral y de no encontrarse acorde con lo establecido o requerido se procederá a rechazar de plano dicha solicitud, cuya decisión se considerará irrecusable en sede administrativa. (El subrayado nuestro)

Ahora bien tal como lo señala Mejorada (2015) resulta pertinente señalar que la ley ha hecho una clara diferencia entre la oposición y la cancelación, dado a que en el supuesto de oposición ha considerado que el registrador deberá calificar la solicitud, pudiendo discrepar de los legitimados y no detener la inscripción.

Sin embargo para el caso de la cancelación se dice textualmente que esta procede bajo exclusiva responsabilidad de los legitimados, lo que hace suponer que en el

supuesto de cancelación no se puede rechazar, caso contrario con lo desarrollado para el caso de la oposición.

A lo cual considera que tanto en la oposición como en la cancelación debería aceptarse la solicitud de los legitimados, debiendo tan solo el registrador verificar los aspectos formales del requerimiento y el cumplimiento de la Ley N° 30313 y lo establecido en su reglamento.

Quiere decir que los legitimados deben ser responsables tanto cuando piden la oposición como cuando piden la cancelación, sin embargo nace una reflexión de que el responsable se tomará su tiempo para poder analizar la situación o de plano no aceptará la denuncia presentada ante su despacho, esto en el caso de los legitimados, y en el caso del registrador cuando califique la solicitud; ya que por temor a equivocarse en la evaluación de los documentos derivados a sus despachos, pensarán mucho antes de tomar una decisión definitiva, evitando tener que pagar por una equivocación o error en el ejercicio de sus funciones, considerando que ni los legitimados ni los registradores son peritos para poder advertir con total seguridad la supuesta irregularidad del título.

Inscripción Registral

Es aquella actividad ejecutada por la administración pública o su funcionario designado (Registrador) el mismo que en el ejercicio de sus funciones realiza dicha actividad, la cual tiene por propósito dar publicidad a un derecho adquirido y hacerlo oponible a los demás, el cual se lleva a cabo a través de un procedimiento registral.

Semejanza con otro procedimiento

Por otro lado, Pozo (2015) señala que llama la atención la semejanza que existe en la nueva figura contemplada en la ley 30313 con referencia a la solicitud de oposición al procedimiento de inscripción en trámite, con la figura estipulada en el artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos el cual contempla la tacha por falsedad documentaria la misma que establece lo siguiente:

Art. 36.- Tacha por falsedad documentaria

Cuando en el procedimiento de calificación las instancias registrales adviertan la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, previa realización de los trámites que acrediten indubitablemente tal circunstancia, procederán a tacharlo o disponer su tacha según corresponda.(Subrayado nuestro)

El registrador mantendrá el título original en custodia mientras se encuentre vigente el asiento de presentación. Si el interesado interpone recurso de apelación contra la tacha por falsedad documentaria, derivará el título original al Tribunal Registral.

Por lo tanto, se puede apreciar que solicitar la oposición del título ingresado al registro para su calificación (es decir, inscripción en trámite) no resulta a grandes rasgos tan novedoso como parece, ya que la vemos reflejada en el artículo antes mencionado. Claro está siempre y cuando sea advertido por las instancias registrales, que naturalmente y fuera de la formalidad exigida en la ley suelen realizarlo por ser puesto en conocimiento por aquella persona afectada con dicho procedimiento. Lo cual implica que no se limita, ni restringe, la legitimidad solo a las autoridades administrativas de las cuales se hace referencia el artículo 3 de la ley 30313 (Pozo, 2015).

Diferencia con otro procedimiento

En esa misma línea, existe la postura de Tarazona (2015) quien confirma lo desarrollado por Pozo, sin embargo este autor en vez de considerar semejanzas, opta por hacer la diferencia clara entre la oposición y la tacha por falsedad documentaria, refiriendo que en este último se da la posibilidad de que cualquier interesado pueda comunicar al registrador del ingreso de un título falso, quien luego de realizar las acciones pertinentes como comunicar al notario, juez, cónsul, etc. procedía a tachar el título.

Sin embargo este autor abarca con mayor amplitud los supuestos estipulados en la Ley N° 30313, refiriéndose no solo a la falsificación de documentos sino también a los supuestos de suplantación de identidad, dado que antes de la dación de esta ley

no existía regulación respecto a ella, a lo cual este autor da una pauta interesante como solución a la misma.

Señalando que en vez de regularse la figura de la oposición que contempla claramente la desventaja que solo lo pueden solicitar las autoridades antes descritas, debió regularse como un supuesto de tacha sustantiva en adición a las que ya se encuentran establecidas en el art. 42 del RGRP; lo cual permitiría que cualquier interesado pueda informar al Registrador la supuesta suplantación, quien luego de las indagaciones en comunicación con el notario, cónsul, juez, arbitro o funcionario público proceda a tachar sustantivamente el título.

Otro comentario aparte que salta a la luz respecto al procedimiento de oposición a la inscripción en trámite, es el mal término empleado al establecer que no es factible solicitar la oposición de un título inscrito o del que se encuentre anotado en la partida registral estipulada en el inciso 3.3 del artículo 3 de la ley 30313. Puesto que tal afirmación resulta a todas luces obvia, ya que no habría razón de presentar oposición encontrándonos en tal supuesto, lo que en todo caso sería materia de solicitud de cancelación del asiento registral debido a que el título ya se encuentra inscrito (Pozo,2015).

Título Fraudulento

Es aquel título en el que se toma como base un documento o una declaración que no existe o que no se ajusta a la verdad. Existiendo para tal caso los supuestos de suplantación de identidad y falsificación documentaria.

Suplantación de Identidad

Ahora bien refiriéndonos a dichos supuestos entendemos la figura de suplantación de identidad cuando las personas que forman parte del negocio jurídico no son justamente las mismas personas que en la realidad son titulares del derecho, ni mucho menos cuentan con un poder especial para hacerlo, sin embargo toman la identidad de estas personas para hacerse pasar por ellas.

En ese sentido puede ocurrir que el instrumento público a inscribirse se encuentre formalmente elaborado, sin embargo aquellas personas intervinientes no forman parte de los sujetos que deberían concurrir legítimamente.

Falsificación Documentaria

Por otro lado, respecto de los casos de falsificación documentaria cuando el instrumento público no precisamente no se elabora ya sea en notarias, consulados, sedes arbitrales o de ser el caso en sede judicial, sino que se falsifica la autenticidad de los mismos (Mendoza, 2015).

También existen dos aspectos referidos a la falsificación documentaria, ya que esta puede ser en forma total cuando todo lo que se presenta es falso, es decir no existe dicho instrumento público o no fue elaborado por dicha autoridad; y por otro lado se presenta la falsificación pero en forma parcial cuando el instrumento público si existe pero lo que en su contenido lleva es falsificado (documentos que den merito a la creación del instrumento público).

Registrador

El Registrador como funcionario que ejerce el control de legalidad de los actos que se inscriben en el Registro; tiene un rol trascendente en el marco del Estado Democrático. A él le encomienda la Constitución, la salvaguarda de la legalidad de los actos, legalidad que en el Estado Constitucional, ya no es solamente un mero acto de “ajuste a cualquier ley”; sino sobre todo un juicio argumentado y razonable de homologación constitucional (Morales, 2007, p. 77).

Derecho de propiedad

Como aquel poderío de carácter jurídico con más amplitud que puede existir sobre un determinado bien, el mismo que faculta al propietario poder usar, disponer, reivindicar o recobrar el bien. Lo cual resulta importante precisar que el poderío extenso que se obtiene sobre la cosa no implica un poderío sin límites, ya que

también se ha establecido en la ley los límites del ejercicio de este derecho (Ortiz, 2010).

Finalmente, según refiere Anaya (2015) en líneas generales considera que la ley 30313 teniendo en cuenta la calidad de un instrumento jurídico con una finalidad establecida, es perfectible ya que trae consigo aciertos y desacierto, lo cual es trabajo de la doctrina y jurisprudencia proporcionarle una interpretación ajustada y concordada con el propósito de perfeccionar su aplicación en la práctica.

Formulación del Problema

Hernández *et al.* (2006) nos dicen que una vez concebida la idea del estudio, el investigador debe familiarizarse con el enfoque que ha seleccionado, es decir en el presente caso, el enfoque cualitativo que tiene la característica de ser inductivo, por lo que resulta indispensable tener conocimiento con mayor profundidad “el terreno que estamos pisando”.

Problema General

¿Cuál es la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento?

Problema Especifico 1

¿Cuál es la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento?

Problema Especifico 2

¿Cuál es la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento?

Problema Especifico 3

¿Cuál es la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento?

Objetivos

Monje (2011) señala que en una investigación el objetivo general constituye aquel logro que permitirá dar contestación a la pregunta con que inició la investigación; puesto que es un enunciado universal que resume las metas trazadas en el estudio y el efecto final que se aguarda conseguir, lo usual es que toda investigación solo cuente con un objetivo general, por otro lado en cuanto a los objetivos específicos se dice que son aquellos que describen los aspectos que se anhela ilustrar con la finalidad de procurar la respuesta total.

Objetivo General

Determinar la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Objetivo Especifico 1

Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Objetivo Especifico 2

Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Objetivo Especifico 3

Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento.

Supuesto General

La problemática manifestada en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, básicamente radica en la restringida legitimación que otorga la ley para los solicitantes, así como también en la vulneración del derecho constitucional de recurrir toda decisión administrativa, finalmente lo referido a la alerta registral herramienta informática que no se encuentra siendo totalmente útil al servicio de los usuarios, lo cual resulta gravísimo dado que dicha herramienta es pieza fundamental para poder tomar conocimiento del ingreso de un título fraudulento al registro. Por lo tanto existen ciertas deficiencias en el desarrollo del procedimiento y de los mecanismos brindados que no permiten lograr su finalidad.

Supuesto Especifico 1

La problemática en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, se ve reflejado cuando la persona que será afectada con los resultados de la calificación del título ingresado, no se encuentra legitimada por ley para solicitar la oposición, sino que tiene que acudir a la autoridad legitimada, para hacer de su conocimiento y esperar a que dicha autoridad sea quien se apersona a tal procedimiento, por lo que se evidencia dilación y restricción injustificada en la iniciación del procedimiento.

Supuesto Especifico 2

La problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, se ve reflejado cuando al no cumplir con los requisitos exigidos en la normativa para solicitar dicho procedimiento, el registrador procede a rechazar tal solicitud lo cual no

es recurrible en sede administrativa, vulnerando así el derecho a la doble instancia que es reconocido como una garantía constitucional.

Supuesto Especifico 3

La problemática en las herramientas informáticas brindadas por la Sunarp (Alerta Registral) a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento es deficiente e ineficaz, ya que no se ha brindado la información pertinente respecto al funcionamiento, y en la práctica la misma no es llevada a cabo de manera eficiente por los propios encargados y responsables. Por lo cual se evidencia un grave problema ya que al no encontrarse tal herramienta en óptimo funcionamiento no funciona de alerta para que los usuarios puedan tomar el conocimiento oportuno del ingreso de un título fraudulento al registro.

Justificación

Resulta necesario justificar el estudio mediante la exposición de las razones ¿para qué? y/o, por qué? del estudio serían las preguntas fundamentales. La gran parte de investigaciones o estudios se concretizan con un propósito en específico, pues no se elaboran por un simple capricho o antojo de una determinada persona, sino que tiene un propósito suficientemente significativo que necesita la justificación razonable y fundamentada del investigador (Hernández *et al.*, 2006).

En ese sentido, la justificación del presente trabajo de investigación, tiene como función lo manifestado por Ramos (2005) quien señala que “la justificación permite constituir en términos puntuales la importancia o valor de la investigación, es decir el resultado del mismo” (p. 119).

Justificación Práctica

Es por ello, que la presente investigación se justifica con la necesidad de devolver al registro público, la confianza que todo individuo que se desenvuelve en el tráfico comercial debe tener, y que en la actualidad esto se ha ido perdiendo por diferentes motivos; teniendo en cuenta que los Registros Públicos tiene como una de sus

funciones principales otorgar publicidad a los actos jurídicos inscritos en él, lo que conlleva a que los mismos se tornen oponibles frente a terceros, debido a que dicha inscripción se da en mérito a una adecuada calificación; lo cual hace suponer que las inscripciones de los asientos registrales son el reflejo mismo de los títulos que en su calificación obtuvieron resultados positivos, lo cual permitiría que los ciudadanos puedan contratar libremente y sin temor a estar en frente de actos ilegítimos.

Justificación Teórica

Por tal motivo, resulta importante mencionar que el principal aporte que brinda la presente investigación es en el ámbito jurídico ya que la misma es el reflejo de un profundo análisis en el que se ha detectado aquellas falencias de la Ley N° 30313 respecto a la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento; lo cual es de vital importancia tratar pues está en juego las propiedades de las personas y junto a ello la consolidación de la seguridad jurídica restablecida.

Asimismo cabe mencionar que dicho procedimiento ha sido materia de estudio y contraste con el punto de vista crítico de especialistas conocedores del tema, con la finalidad de que aquellas debilidades de la ley en mención puedan ser objeto de revisión y corrección por el legislador, para que se pueda cumplir el propósito que dio mérito a la promulgación de la ley, el mismo que se resumió en prevenir y anular aquellas acciones fraudulentas que atentan contra la anhelada seguridad jurídica.

Justificación metodológica

Arellano (como se citó en Elgueta & Palma, 2010) señala que “La investigación es aquella actividad intelectual elevada que mediante diferentes técnicas, métodos y procesos, tiende a manejar sapiencias de carácter práctico o científico los mismos que son alcanzados para intentar examinar uno o más aspectos universales de cualquier elemento definitivo con el principal objetivo de poder extender o puntualizar la comprensión del tema y si fuera viable efectuar aportes “.

En ese sentido, cabe recalcar que la presente investigación se ha construido en base a un rigor metodológico seguido por el método cualitativo, debido a que el Derecho como ciencia social tiene como raíz los problemas que surgen en la sociedad misma y que no se puede analizar para obtener resultados exactos, o particularmente no en este caso, sino en base a una actividad reflexiva y netamente teórica, lo cual tendrá como resultados fundamentos sólidos y sugerencias consolidadas, que dotan a la presente investigación de una consistencia metodológica adecuada.

II.MÉTODO

Enfoque Cualitativo

Quevedo, R; Castaño, C; (2002) señalan que en la investigación cualitativa se tiene como característica fundamental la flexibilidad, ello en cuanto al modo de llevar los estudios, por lo que comúnmente se siguen lineamientos orientados más no reglas estrictas como tal. Es decir que los métodos se encuentran a la disposición del investigador, pero éste no se encuentra supeditado a un procedimiento, modo o técnica en sentido estricto de la palabra.

2.1 Tipo de investigación

Cabe mencionar que el presente trabajo de investigación es de tipo básica y orientada a la comprensión por las siguientes apreciaciones:

Básica

Conforme lo sostiene Tam, Vera y Oliveros (2008) el tipo de investigación es Básica pues considera como objetivo primordial aquel perfeccionamiento del conocimiento en sí mismo, ello más que poder crear resultados que favorezcan a los individuos en un futuro cercano, también se considera como básica ya que nos permite resolver algún problema de la realidad, aquel resolver es de manera indirecta es decir de manera mediata.

Orientada a la comprensión

Por otro lado, Conforme lo sostiene López(s.f) la investigación cualitativa que se encuentra orientada a la comprensión posee el objetivo fundamental de representar y demostrar la realidad intrínseca de la problemática detectada; es decir que refiere al sujeto como aquel creador del conocimiento, el mismo que se ha de construir a partir de lo que subjetivamente se está percibiendo en la realidad, es así que procura comprender la realidad tomando en cuenta el significado generado por la interacción social de los individuos.

En ese sentido, la presente investigación corresponde al tipo básica y orientada a la comprensión debido a que la misma se buscó vislumbrar la problemática identificada

de una manera indirecta, es decir obteniendo a través del desarrollo de la investigación la comprensión del fenómeno descrito, para así poder plantear o sugerir las posibles soluciones en base al análisis y reflexión que se hará de dicha problemática.

2.2 Diseño de investigación

Según lo señalado por Hernández, Fernández y Baptista (2014) el investigador debe forjar la manera práctica y concreta de contestar las preguntas que surgieron en su investigación, además de dar cumplimiento a los objetivos establecidos. Esto involucra escoger o desarrollar uno o más diseños de investigación y aplicarlos al contexto específico de su estudio. Por lo cual el término diseño hace referencia al plan o estrategia ideada para conseguir la información que se desea, con la finalidad de responder al planteamiento del problema.

En ese sentido la estrategia que se eligió para poder desarrollar el presente trabajo de investigación, el cual permitió alcanzar nuestro objetivo y propósito planteado, se sustenta en aquellos que permitieron argumentar y justificar sobre la base de datos objetivos.

En razón a ello, es que se procedió a utilizar los siguientes diseños que se explican a continuación:

Teoría fundamentada

El presente diseño maneja un procedimiento sistemático cualitativo el cual produce una determinada teoría, la misma que se encarga de explicar una interacción, acción o área específica. Cuya intención es desencadenar una teoría fundamentada en datos empíricos los mismos que se han de aplicar en áreas específicas (Hernández, Fernández, Baptista, 2010).

En ese sentido, la presente investigación tiene como propósito desarrollar la comprensión práctica, sólida y concreta del tema elegido; ya que el estudio de la problemática presentada va más allá de los conceptos o estudios que se han

realizado con anterioridad. Sino que se busca nuevas formas de comprender, reflexionar y brindar argumentos suficientes, sugerencias coherentes y consistentes a la problemática revelada, lo cual convierte la misma en una teoría dentro de la investigación.

Análisis de documentos

Para lo cual se cuenta con el análisis de datos documentales, jurisprudenciales y normativos, los mismos que han sido materia de evaluación y reflexión a lo largo del desarrollo de la investigación.

2.3 Caracterización de Sujetos

En cuanto a la caracterización de sujetos para López y Deslauriers (2011) en la investigación cualitativa tal como es caso del presente trabajo de investigación, al momento de realizar las entrevistas se recurre al muestreo no probabilístico, quiere decir que no se trata de elegir al azar a los sujetos que se someterán a la entrevista sino que se realiza de manera intencional eligiendo a los personajes de la forma que más convenga al investigador.

Es por ello que se ha visto la necesidad de identificar aquellas personas especialistas que conocen el tema de investigación a profundidad, los cuales brindaron su punto de vista crítico entorno a la problemática latente en la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite de un título fraudulento.

En ese sentido tenido en cuenta que existen personajes específicos establecidos en la ley (autoridades legitimadas), los mismos a los que se les ha otorgado la facultad de poder presentar la solicitud de oposición en dicho procedimiento; por lo cual resultó pertinente que sean éstas autoridades legitimadas quienes manifiesten su postura respecto del desarrollo del procedimiento como tal, ya sea manifestando los aspectos positivos o negativos que a su criterio consideren importante señalar.

Para lo cual contamos con las siguientes autoridades administrativas, que forman parte de los sujetos legitimados en la Ley N° 30313:

- 1 Notario
- 1 Juez
- 1 Autoridad Administrativa

Tabla 1: Caracterización de sujetos

Entrevistado	Profesión	Especialidad	Cargo	Experiencia
Martin Sigisfredo Zapata Quezada	Abogado	Derecho Notarial Derecho Registral	Notario Público (Notaria Zapata)	-Presidente del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios de Ancash y fiscal de la Junta Directiva de dicho colegio. -Notario Público en Chimbote
Lucía Gabriela Magan Montes	Abogada	Derecho Civil Derecho Procesal	Juez del Juzgado Civil Transitorio – MBJ Carabaylo	-Juez en la Corte Superior de Lima Norte (Juzgado de paz letrado, Juzgado civil, Juzgado Laboral).
Yda Paola Pacheco Portal	Abogada	Derecho Administrativo	Responsable del área de Divorcios de la Municipalidad Distrital de Carabaylo.	Responsable del procedimiento no contencioso de la ley 29227/ Municipalidad de Carabaylo. -Abogada en la Procuraduría Pública / Municipalidad de Carabaylo.

Fuente: Elaboración propia

2.4 Población y Muestra

Siendo que la población es entendida como aquel grupo humano al que se le va aplicar el instrumento en este caso la guía de entrevista, y tratándose de una investigación cualitativa se ha escogido específicamente a tres (3) especialistas en el

tema. Los cuales son un juez, un notario y una autoridad administrativa (Municipalidad de Carabaylo).

Asimismo, tratándose de una investigación netamente analítica e interpretativa, en la cual se esta ha sometido análisis la regulación de un procedimiento administrativo especial, desarrollado en el ámbito registral; resulta importante señalar los documentos que fueron aplicados a través de los instrumentos recaídos en la guía de análisis documental y la guía de análisis normativo, los cuales aportaron a la consolidación del presente trabajo de investigación.

Para lo cual contamos en primer término con la Directiva N° 06-2013-SUNARP/SN, segundo tenemos la Ley N° 30313 Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, etc., y finalmente el reglamento de la Ley N°30313.

2.5 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos, Validez

Cabe mencionar que a diferencia de la recolección de datos de una investigación cuantitativa que busca medir variables para realizar inferencias y análisis estadísticos; por su parte en la investigación cualitativa nos enfocamos en la obtención de datos, los mismos que son obtenidos por los principales métodos para su recolección siendo los siguientes: la entrevista, la observación, las historias de vida, la recolección de documentos y/o materiales, etc. (Hernández, *et al.*, 2006).

En ese sentido, las técnicas e instrumentos de recolección de datos que se utilizaron en la presente investigación fueron herramientas claves para que el investigador pueda obtener la información oportuna y necesaria respecto de la problemática de estudio que sustenta la investigación.

Por tal motivo en la presente investigación se utilizaron las siguientes técnicas de recolección de datos, los mismos que pasamos a describir:

Entrevista

Para Hernández, *et al.* (2006) la entrevista cualitativa tiende a ser más flexible, íntima y abierta, por lo que es definida como aquella reunión en la que “el entrevistador” y “el entrevistado” intercambian información; dado a que en la misma se proyectan preguntas y respuestas lo cual genera una comunicación íntima y por ende la construcción de significados respecto a un tema.

En ese sentido, se realizaron entrevistas a especialistas en los temas relacionados con la investigación; a fin de que sean ellos quienes proporcionen abundante información relacionada al tema materia de estudio, lo cual permite consolidar los puntos básicos de la investigación.

Cabe mencionar la gran utilidad de esta herramienta en el desarrollo de la investigación, puesto que nos brinda la oportunidad de recoger las apreciaciones subjetivas de dichos especialistas, con la finalidad de poder contrastarlo con el análisis de los documentos pertinentes que también fueron escogidos.

Análisis de documentos

También se realizó un análisis de toda aquella documentación que es relevante para dar un mayor sustento sólido y consistente a la investigación, el mismo que ha permitido el recojo y clasificación de cada ocurrencia presentada.

Por lo tanto, el análisis cualitativo involucra organizar aquellos datos que han sido materia de recolección, para luego de ser necesario poder transcribirlos a texto y codificarlos, cabe mencionar que aquella codificación tiene dos niveles. El primero de ellos, es donde se crean unidades de categorías y significados, y el segundo donde brotan temas y relaciones entre conceptos, para finalmente producir una teoría enraizada en los datos obtenidos (Hernández, *et al.*, 2006).

En consecuencia, se realizó un análisis teórico de los diferentes documentos encontrados, los mismos que se encuentran relacionados con el tema estudiado, ya

sea libros, revistas, artículos científicos, tesis, Blogs, etc. los cuales se encuentran en el capítulo de teorías relacionadas al tema.

Sin embargo, también se consideró el análisis documental que guarda relación específica con la problemática desarrollada en el objetivo específico 3, para lo cual contamos con la **Directiva N° 6-2013-SUNARP/SN** de fecha 18 de julio de 2013 emitida por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Con la finalidad de poder originar ideas y concebir propuestas de determinadas teorías que opinamos no tienen aún un impacto positivo en la problemática planteada.

Análisis Normativo

Al respecto es pertinente mencionar que esta técnica busca recopilar y seleccionar las normas que se encuentran directamente ligada con el problema de investigación, y debido a que la problemática planteada radica entorno al desarrollo de un procedimiento administrativo de carácter especial en el ámbito registral, fue necesario y apropiado analizar dicha normativa que se ha encargado de regular tal procedimiento, haciendo el análisis e interpretación respectivo de la Ley y su reglamento.

Para lo cual se realizó el análisis normativo de la **Ley N° 30313-Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite**, la misma que fue publicada en el diario oficial el peruano con fecha 26 de marzo de 2015; así como también se realizó el análisis normativo del **Reglamento de la Ley N° 30313** publicada por el diario oficial el peruano el 23 de julio de 2016.

Ahora bien para poder materializar las técnicas antes mencionadas fue indispensable elaborar los siguientes instrumentos, los cuales se encargaron se recolectar y consolidar toda la información necesaria y relevante para el desarrollo adecuado de la investigación.

Es así que tenemos los siguientes instrumentos:

Guía de Entrevista

Tuvo la función principal de consolidar los datos y la distribución metodológica de la entrevista, es decir consolidó de una manera organizada las preguntas esenciales para el recojo de la información por parte del entrevistador.

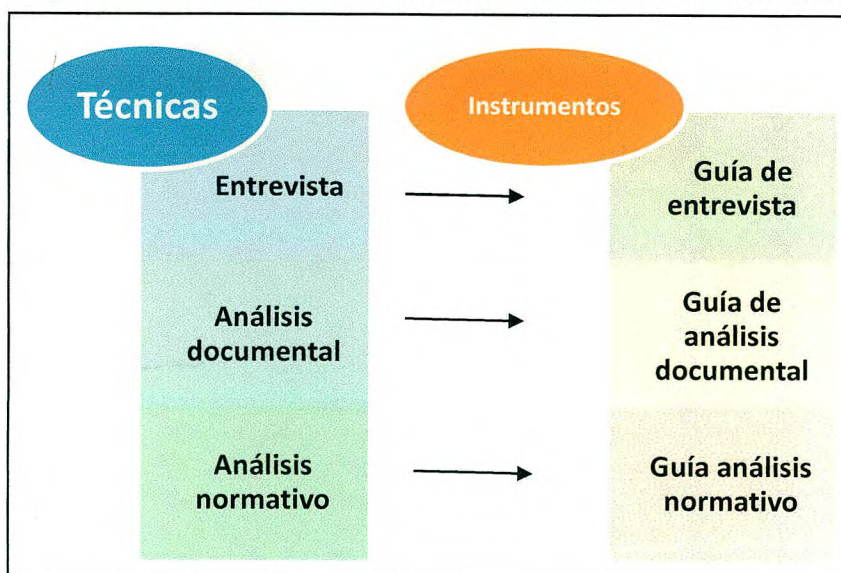
Guía de análisis documental

Tuvo como función primordial poder afianzar los criterios establecidos en el documento Directiva N° 6-2013-SUNARP/SN, es decir que el presente documento brindó la información pertinente de cómo se proceder en su ejecución, así como también remarcó las directrices brindadas para su aplicación.

Guía de análisis normativo

A través de la presente guía se sometió análisis los artículos de la Ley N° 30313 y su reglamento los cuales se encuentran directamente relacionados con el desarrollo de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, los mismos que permitieron reflexionar sobre su real repercusión en la sociedad.

Figura 5: Técnicas e instrumentos de recolección de datos



Fuente: Elaboración propia

2.6 Métodos de Análisis de Datos

Ahora bien respecto del método de análisis de datos es importante tomar como referencia lo señalado por León (como se citó en Quispe, 2016) quien indica que el método de análisis de datos representa una estrategia concreta que se aplicará en la investigación para poder analizar la problemática identificada o alguna cuestión de carácter teórica vinculada a este, así como también el análisis de los objetivos planteados en el desarrollo de la investigación.

Por tal motivo, aquellos métodos de análisis de datos que se utilizaron en la investigación forman parte de la estrategia que se ha planteado, los mismos que de manera pertinente permitieron analizar, reflexionar e interpretar la problemática.

En ese sentido es que se procedió a seleccionar los métodos que a continuación pasamos a desarrollar:

Método inductivo

Este método se encarga de hacer un razonamiento que se desarrolla de lo particular a lo general, quiere decir que se parte de los fenómenos específicos para poder proyectar el fenómeno en general.

Método Exegético

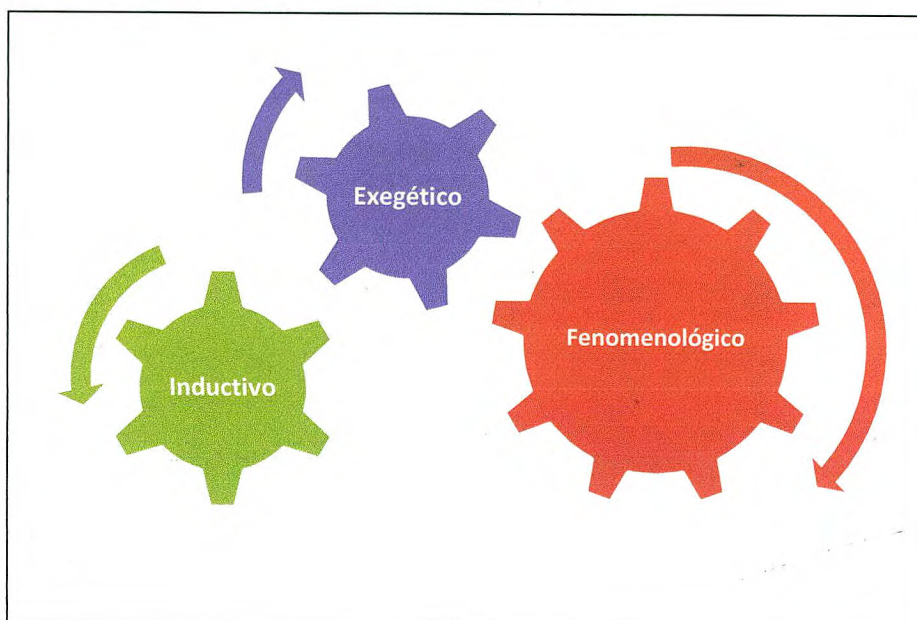
Se utilizó este método dado a que se realizó un trabajo netamente interpretativo de la normativa (Ley N° 30313 y su reglamento). Asimismo radica en la interpretación estricta de una norma conforme lo establece sus propios términos, y no de las normas que son de diferente naturaleza a ella.

Método fenomenológico

Según Creswell, Álvarez y Mertens (como se citó en Hernández, Fernández y Baptista, 2006) el método fenomenológico se sustenta en describir y entender la problemática planteada desde el punto de vista de cada participante (entrevistado) y de la perspectiva que se construye colectivamente.

Asimismo se fundamenta en la confianza que tiene el investigador de su intuición para poder recoger la experiencia de los entrevistados y poder comprender la problemática. En razón a ello es que resultó importante la aplicación de este método en el análisis de datos a la investigación.

Figura 6: Métodos de análisis de datos



Fuente: Elaboración propia

2.7 Unidad de Análisis: Categorización

Tabla 2: Categorización

UNIDAD DE ANÁLISIS 1			UNIDAD DE ANÁLISIS 2	
La oposición al procedimiento de inscripción registral			Título fraudulento	
CATEGORÍA	Oposición	Procedimiento	Inscripción Registral	Título fraudulento
Concepto:	Indica aquella acción y efecto de oponer u oponerse.	Es un modo o método de gestionar, tramitar o ejecutar una actividad.	Es aquella actividad ejecutada por un funcionario designado (Registrador), el cual tiene por propósito dar publicidad a un derecho adquirido y hacerlo oponible a los demás.	Es aquel título en el que se toma como base un documento o una declaración que no existe o que no se ajusta a la verdad.
SUB CATEGORÍA	No corresponde	No corresponde	No corresponde	<p>-Falsificación de Documentos: Cuando el instrumento público no precisamente se elabora en notarias, sino que se falsifica la autenticidad de los mismos.</p> <p>-Suplantación de Identidad: Cuando las personas que forman parte del negocio jurídico no son justamente las mismas personas que en la realidad son titulares del derecho</p>

Fuente: Elaboración propia

2.8 Aspectos Éticos

Respecto a la presente investigación garantizamos que se ha cumplido a cabalidad las instrucciones manifestadas por el asesor metodológico, así como también la normatividad de la universidad en cuanto cualquier actuar contrario a lo estipulado en su reglamento, por lo que resulta pertinente manifestar que en el presente trabajo de investigación no se ha vulnerado ningún derecho de autor, ni se ha incurrido en plagio de ninguna índole, sino que el mismo se encuentra sometido a un rigor metodológico.

En ese sentido, según señala Cáceres (s,f) que para hablar de la calidad de la investigación se alude al rigor metodológico con la cual se ha diseñado y desarrollado la investigación, asimismo la confianza que se debe proyectar debido a la veracidad de los resultados obtenidos por lo cual la investigación tiene credibilidad.

Es así que al haber cumplido con los criterios exigidos por las normas internacionales de cita, en este caso de (APA) se garantiza el respeto a los derechos de autor y de la propiedad intelectual.

III.RESULTADOS

3.1. Descripción de resultados de la técnica: Entrevista

A continuación se procederá a describir y ordenar los datos obtenidos de la técnica entrevista, los cuales se encuentran vinculados en primer término al objetivo general, sucesivamente los datos obtenidos referidos al objetivo específico 1, objetivo específico 2, y finalmente el objetivo específico 3, los mismos que han sido ordenados de la siguientes manera:

De los resultados obtenidos vinculados al **objetivo general**, el cual consiste en determinar la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Respecto al particular existen situaciones que ameritan tomar en cuenta, las mismas que coadyuvarán al esclarecimiento del objetivo general señalado en líneas precedentes.

Sobre la adecuada regulación de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Para los entrevistados Zapata, M. (2017) y Pacheco, Y. (2017) han manifestado uniformemente que la norma es realmente necesaria ya que permite a que determinadas autoridades se opongan al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, pero que necesita algunos ajustes todavía, ya que como toda ley es perfectible al pasar del tiempo ajustándose de acuerdo a las necesidades actuales de la sociedad.

Sin embargo para la entrevistada Magan, L. (2017) considera que no se encuentra correctamente regulada pero que de alguna manera puede servir como un mecanismo para que el perjudicado pueda ejercer su derecho en el ámbito registral formulando la oposición o cancelación dependiendo del caso en que se encuentre incurso.

Sobre la característica novedosa de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Para las entrevistadas Magan, L. y Pacheco, Y. (2017) han manifestado uniformemente que resulta relativamente novedoso ya que siempre ha estado regulado para los supuestos determinados en la ley 30313 (falsificación y suplantación) la nulidad del asiento registral dependiendo de la causal formulada. Ello en el ámbito jurisdiccional, pero en el ámbito registral no existía algo textualmente como lo ha contemplado la presente ley, asimismo consideran que cada nuevo procedimiento busca superar al que lo antecedió lo cual sería una de las motivaciones en la creación del procedimiento de oposición.

Caso contrario fue lo manifestado por el entrevistado Zapata, M. (2017) quien refiere que la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite por los supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad no es novedoso, ya que existía un precedente el cual era de alcance menor, por lo tanto considera que esta ley solamente mejora en varios aspectos la norma anterior.

Sobre la contribución de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento en la lucha contra el fraude inmobiliario.

Para las entrevistadas Magan, L. y Pacheco, Y. (2017) consideran uniformemente que la norma fue creada con esa finalidad que es contribuir y contrarrestar el fraude inmobiliario, pero que actualmente no se está cumpliendo tal propósito en su totalidad, lo que sí es considerado un buen inicio para poder edificar sobre ella.

Contrariamente a lo manifestado por el entrevistado Zapata, M. (2017) quien señala que la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título en trámite bajo los supuestos de suplantación y falsificación, si contribuye a la lucha contra el fraude inmobiliario ya que de advertirse fraude o simulación no se espera tener que recurrir a un proceso extenso ante el poder judicial sino que ya se puede recurrir en sede administrativa.

A continuación, se procederá a consignar los resultados vinculados al **objetivo específico 1**, el cual consiste en analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Respecto al particular existen situaciones que ameritan tomar en cuenta, las mismas que contribuirán al esclarecimiento del objetivo específico 1 señalado en líneas precedentes.

Sobre la restringida legitimación para apersonarse a solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Para las entrevistadas Magan, L. y Pacheco, Y. (2017) consideran uniformemente que no es lo más adecuado restringir la legitimación para que solo ciertas autoridades se apersonen al procedimiento, ya que el sujeto más adecuado en solicitar la oposición es el interesado, que es la persona a la que se le va afectar con la decisión final; asimismo señalan que no se puede asumir que la autoridad legitimada aceptará en breve plazo que existe irregularidad en el acto que fue emitido por su despacho, documento que tuvo por finalidad ser inscrito en el registro público.

Sin embargo para el entrevistado Zapata, M. (2017) menciona que esta es una medida excepcional que considera que solo las personas indicadas en la ley bajo responsabilidad y previo conocimiento técnico podrán solicitar la oposición en el procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Sobre la postura que debe adoptar el propietario perjudicado respecto de las acciones que deberá realizar la autoridad legitimada.

Para los entrevistados Zapata, M., Magan, L., y Pacheco, Y. (2017) han manifestado uniformemente que el propietario perjudicado no es un mero espectador de las acciones que deberá realizar la autoridad legitimada ni debe pretender serlo, ya que su actuar es realmente crucial y necesario para poder brindar todos los medios probatorios indispensables para que su pedido tenga mayor sustento y se pueda anotar pronto en el registro.

Sobre la congruencia de los plazos otorgados por ley para que la autoridad legitimada proceda a formular la oposición ante la Sunarp.

Para el entrevistado Zapata, M. (2017) la ley ha indicado un plazo máximo de 10 días luego de su presentación, lo cual no imposibilita que la autoridad o funcionario legitimado pueda hacerlo antes del tiempo es decir en un breve plazo.

Por su parte la entrevistada Pacheco, Y. (2017) señala que si bien es cierto que dicho plazo es breve y resulta casi imposible poder presentar la oposición ante la Sunarp en el plazo establecido; la autoridad legitimada deberá actuar rápidamente dado a que tiene la obligación de presentarlo en el plazo señalado.

Sin embargo para la entrevistada Magan, L. (2017) manifiesta que no es racionalmente proporcional ni tampoco son congruentes los plazos establecidos en dicha ley; ello dado a que en su condición de magistrada cuenta con una abismal carga procesal lo cual la imposibilita a cumplir con dichos plazos en la realidad. Asimismo considera que de no alcanzar el plazo para presentar la oposición tendría que recurrir y esperar que se inscriba el título para poder formular la cancelación del asiento registral lo cual considera que no es evidentemente una solución.

Sobre la legitimación del propietario perjudicado para poder apersonarse al procedimiento de oposición, tal como se desarrolla en la realidad el art. 36 del RGRP.

Para la entrevistada Magan, L. (2017) Si debe ser legitimado por ley la persona perjudicada ya que será a la que se le afecte directamente con tal inscripción, por consiguiente esto demanda responsabilidad del que lo solicita debiendo responder civil y penalmente.

Asimismo para la entrevistada Pacheco, Y. (2017) el propietario perjudicado si debería ser legitimado por ley para que pueda actuar de la forma con la que proteja mejor su derecho debiendo responder si su actuar es doloso o no se ajusta a ley.

Sin embargo para el entrevistado Zapata, M. (2017) considera que podría ser legitimado este propietario, siempre y cuando cumpla con ofrecer garantías reales y personales que permitan advertir la licitud y legalidad de su pedido caso contrario se crearía absoluta inseguridad jurídica.

Sobre la finalidad del art. 36 del RGRP y la semejanza que tendría con la oposición a la inscripción registral de un título fraudulento respecto que ambos buscan evitar que títulos fraudulentos ingresen al registro.

Para el entrevistado Zapata, M. (2017) la ley de oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento tiene como sustento el mencionado art. 36 del RGRP, ya que en la Ley N° 30313 que contempla tal procedimiento, solo se hace un desarrollo del artículo antes mencionado.

Sin embargo, para las entrevistadas Magan, L. y Pacheco, Y. (2017) consideran uniformemente que si poseen la misma finalidad aunque ambas normas contemplen diferentes trámites a desarrollar. Asimismo tienen una diferencia referida a que una es emitida por el órgano encargado (Ejm: juzgado) y el otro se da en el ámbito registral debido a que en este último básicamente se corrobora lo que dice tal autoridad.

A continuación, se procederá a ordenar los resultados vinculados al **objetivo específico 2**, el cual está destinado a establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Respecto al particular existen situaciones que ameritan tomar en cuenta, las mismas que cooperarán al esclarecimiento del objetivo específico 2 señalado en líneas anteriores.

Sobre la garantía de la doble instancia en los procedimientos administrativos.

Para el entrevistado Zapata, M. (2017) refiere una breve definición asumiendo que este es un derecho constitucional aplicado al órgano administrativo.

Asimismo para la entrevistada Pacheco, Y. (2017) se trata de un derecho constitucional de las personas sometidas a un procedimiento administrativo, el cual será evaluado por el superior en jerarquía con la finalidad de cautelar los derechos de los administrados.

Del mismo modo para la entrevistada Magan, L. (2017) ha considerado que se refiere a una garantía para que los administrados ante la denegación de su inscripción u otros actos, estos sean verificados por el Tribunal Registral o el que corresponda con la finalidad de que sea admitida o inscrita.

Sobre el respeto al derecho de la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Para las entrevistadas Magan, L. y Pacheco, Y. (2017) han señalado uniformemente que en la oposición al procedimiento de inscripción registral no se ha respetado esta garantía constitucional, ya que al establecer que la decisión del registrador es irrecurrible hay un evidente recorte de este derecho constitucional, lo cual debe ser materia de corrección.

Sin embargo, para el entrevistado Zapata, M. (2017) refiere que en este procedimiento al ser uno excepcional que resguarda y precautela el derecho constitucional de la propiedad, hay un único pronunciamiento lo cual no imposibilita que el interesado pueda recurrir al órgano jurisdiccional competente.

A continuación, se describirá los resultados vinculados al **objetivo específico 3**, el mismo que consiste en identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción registral en trámite de un título fraudulento.

Respecto al particular consideramos que existen situaciones que ameritan tomar en cuenta, las mismas que colaborarán al esclarecimiento del objetivo específico 3 señalado líneas precedentes.

Sobre la idoneidad de la herramienta informática (alerta registral), su desenvolvimiento y la suscripción a la misma.

Para las entrevistadas Magan, L. y Pacheco, Y. (2017) han señalado uniformemente que no es la herramienta informática más idónea, ya que se debería exigir mayor formalidad en la suscripción de la misma. Asimismo si bien ayuda en parte, no es algo totalmente seguro puesto que no se han tomado todas las acciones necesarias para garantizar su óptimo desenvolvimiento y funcionalidad.

Sin embargo según refiere el entrevistado Zapata, M. (2017) esta herramienta informática no es considerada como la más idónea pero al menos cumple su finalidad que es “alertar”.

Sobre el propósito de creación de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP (Alerta Registral) y su eficacia.

Para los entrevistados Zapata, M., Magan, L., y Pacheco, Y. (2017) han señalado uniformemente que esta herramienta informática brindada por la Sunarp estaría cumplimiento en cierta forma con su finalidad; sin embargo se debe mejorar más el aspecto de la publicidad y plantear restricciones. Por lo cual todavía se requiere de un mayor desarrollo, difusión, inversión de presupuesto y ajustes para que los mismos se puedan tornar eficientes y eficaces.

3.2. Descripción de Resultados de la Técnica: Análisis Normativo (1)

A continuación se procederá a describir y ordenar los datos obtenidos de la técnica análisis normativo (1), los cuales se encuentran vinculados en primer término al objetivo específico 1, sucesivamente se ordenarán los datos obtenidos referidos al objetivo específico 2, los mismos que han sido ordenados de la siguientes manera:

De los resultados obtenidos vinculados al **objetivo específico 1**, el cual radica básicamente en analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

En ese sentido, para cumplir con dicho objetivo se cuenta con la **Ley N° 30313 – Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite** y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación, y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil, y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049. La misma que fue publicada por el diario oficial El Peruano con fecha 26 de marzo de 2015.

Respecto a la restricción de sujetos en el apersonamiento de la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite.

Se ha contemplado en el Art.3.1 lo siguiente: Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos.

Respecto a la exclusividad documentaria para formular oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Se ha establecido en el Art. 3 incisos a,b,c,d lo siguiente:

- a) Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso debe dar merito a la inscripción.
- b) Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él. En el caso de los documentos extraprotocolares, estos deben dar merito a la inscripción registral.
- c) Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido extendido por él.

d) Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.

Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.

Respecto de la autorización establecida en la ley para que el propietario perjudicado ponga en conocimiento a la instancia registral, el ingreso irregular de un título para su calificación.

En el Art. 3.5 y 3.6 se menciona lo siguiente:

3.5. La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d, e del párrafo 3.1 pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria prevista en el reglamento general de los registros públicos.

Art. 3.6 La persona que denuncie la suplantación de identidad ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d, e del párrafo 3.1 pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que oficie al notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro según corresponda, a fin de verificar la existencia de la denuncia.

Respecto a la omisión al presentar la documentación señalado en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 y la posibilidad de subsanación.

El Art. 3 último párrafo, se establece: Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

A continuación, se procederá a ordenar los resultados vinculados al **objetivo específico 2**, el cual tiene como propósito establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Sobre la irrecurribilidad de la decisión del registrador en el apersonamiento a la solicitud de oposición.

El Art. 2 párrafo 3, establece: La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

Sobre la irrecurribilidad de la decisión del registrador respecto de la subsanación de documentos en la solicitud de oposición.

El Art.3 último párrafo, indica: Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

3.3. Descripción de Resultados de la Técnica: Análisis Normativo (2)

A continuación se procederá a describir y ordenar los datos obtenidos de la técnica análisis normativo (2), los mismos que se encuentran vinculados en primer término al objetivo específico 1, sucesivamente los datos obtenidos referidos al objetivo específico 2, y finalmente los datos obtenidos referidos al objetivo específico 3, los cuales han sido ordenados de la siguientes manera:

De los resultados obtenidos vinculados al **objetivo específico 1**, el cual se centra en analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

En ese sentido, para cumplir con dicho objetivo se cuenta con el **Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación**, y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del

código civil, y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049. La misma que se encarga de establecer los requisitos y el desarrollo del procedimiento para el trámite de la oposición a la inscripción registral, el cual fue publicado por el diario oficial El Peruano, con fecha 23 de julio de 2016.

Con relación al documento específico que se debe presentar al tener conocimiento del ingreso de un título fraudulento al registro.

En el art. 15, se ha establecido que el documento a presentar es el siguiente: La denuncia es la solicitud del interesado dirigida a la autoridad o funcionario legitimado para comunicar la existencia de un asiento registral irregular o de un procedimiento de inscripción registral en trámite sustentado en título que adolece de falsificación de documento o suplantación de identidad.

Con relación a las características del documento que se presenta a la autoridad legitimada.

El art. 16, establece: La denuncia debe contener la indicación de los hechos, la información que permite su constatación, así como el aporte de la evidencia o cualquier otro elemento que permita verificar la falsificación del documento o la suplantación de identidad.

Con relación al lugar de presentación del documento denominado denuncia.

El art. 17, señala: La denuncia se presenta en el domicilio de la autoridad o funcionario legitimado, de la siguiente manera:

1. En el caso de notario: Se presenta en el domicilio del despacho notarial. En caso de cese del notario se presenta en el domicilio del colegio de notarios correspondiente.
2. En el caso del cónsul: Se presenta en la mesa de partes del domicilio del Ministerio de Relaciones Exteriores o en el domicilio del consulado.

3. En el caso del juez: Se presenta en la mesa de partes del domicilio de la Corte Superior del Distrito Judicial al que pertenece el juez o en el domicilio de su despacho judicial.

4. En el caso del funcionario público: Se presenta en la mesa de partes del domicilio de la entidad a la que pertenece.

5. En el caso de arbitraje institucional: Se presenta en el domicilio del centro de arbitraje.

6. En el caso del árbitro ad-hoc: Se presenta en el domicilio que conste en el RENIEC.

Con relación a los deberes de la autoridad o funcionario legitimado.

El art. 8, establece: 1) Atender oportunamente la denuncia de falsificación de documentos o suplantación de identidad presentada por el interesado. 2) Verificar los hechos señalados en la denuncia de falsificación de documentos o suplantación de identidad presentado por el interesado. 3) Solicitar la oposición de título en trámite o cancelación de asiento registral, de oficio o en merito a la presentación de la denuncia, dentro de los plazos establecidos en el presente reglamento. Responder la comunicación de la instancia registral dentro de los plazos establecidos en el presente reglamento.

Con relación al plazo de atención estipulado respecto de la denuncia presentada por el interesado.

El art. 18, establece: Los plazos para la atención de la denuncia presentada son los siguientes:

1. En el caso de la oposición de inscripción registral: La autoridad o funcionario legitimado se pronuncia sobre la denuncia en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde el día siguiente de su presentación.

2. (b) Tratándose de un supuesto de cese, el plazo se interrumpe y se computa a partir de la designación por el Colegio de Notarios del notario que asume la competencia para evaluar y formular la oposición.

Con relación a las acciones que debe realizar la autoridad o funcionario legitimado cuando se pone a su conocimiento la denuncia.

En el art. 19, se establece: 19.1 Una vez que la autoridad o funcionario legitimado recibe la denuncia, procede a realizar las siguientes acciones:

1. En el caso de que se trate de un supuesto de falsificación de documento total o parcial, entre otras acciones, verifica la firma, rubrica, signo, sellos de seguridad o confronta la información con el instrumento matriz, según corresponda.

2. En el caso de que se trate de un supuesto de suplantación de identidad, el notario o cónsul evalúa la denuncia a través de los siguientes documentos: partida de defunción o certificado de movimiento migratorio del supuesto otorgante o compareciente del acto, que acrediten indubitablemente la imposibilidad material de su intervención en el instrumento, o cualquier otro medio que estime pertinente.

19.2 De verificarse la existencia del supuesto de falsificación de documentos o suplantación de identidad contenido en la denuncia, la autoridad o funcionario legitimado procede a formular la solicitud de oposición o cancelación del asiento registral.

Con relación a la omisión del pronunciamiento de la autoridad o funcionario legitimado y las acciones que puede realizar el interesado.

El art. 20, contempla: 20.1 Si la autoridad o funcionario legitimado no emite pronunciamiento en el plazo previsto en el presente reglamento, el interesado puede comunicar dicha situación adjuntando el cargo de la presentación de la denuncia, en los siguientes términos:

1. En el caso de notario: Ante el Tribunal de honor del Colegio de Notarios.

2. En el caso del cónsul: Ante el Ministerio de Relaciones Exteriores, conforme a la Ley N° 28091, Ley del Servicio Diplomático de la República.

3. En el caso del juez: Ante la oficina de Control de la Magistratura.

4. En el caso del funcionario público: Ante el superior jerárquico o registrarlo en el libro de reclamaciones.

5. En caso de árbitro: Ante la Institución arbitral que lo nombró o, en su defecto, ante la Cámara de Comercio correspondiente.

20.2 La comunicación precitada se formula sin perjuicio de las acciones judiciales que podrían resultar pertinente promover.

Con relación a la posibilidad de que el interesado pueda comunicar a las instancias registrales la presentación de su denuncia ante la autoridad legitimada.

El art. 24, establece:

24.1 El interesado comunica a la instancia registral la presentación de la denuncia de conformidad con los párrafos 3.5 y 3.6 del artículo 3 de la Ley N° 30313. Para tal efecto, debe adjuntar la reproducción certificada notarialmente o copia autenticada por fedatario institucional de la oficina registral de la denuncia en la que se advierta la constancia de recepción que acredite su presentación previa ante la autoridad o funcionario legitimado correspondiente.

24.2 La presentación de la comunicación precitada se efectúa en mesa de partes, o la que haga sus veces, de la oficina registral donde se encuentra el título que dio inicio al procedimiento de inscripción registral en trámite. Si el título se encuentra apelado ante el Tribunal Registral, se presenta en la oficina de trámite documentario o la que haga sus veces.

24.3 Cuando la comunicación al Registro no contenga la documentación indicada en el presente artículo, es rechazada liminarmente por el servidor de mesa de partes o trámite documentario, según corresponda, o en su defecto por la instancia registral.

Con relación al periodo o plazo específico para que el interesado deba comunicar a las instancias registrales la presentación de su denuncia ante el funcionario o autoridad legitimada.

Resulta importante mencionar que no existe artículo alguno que consigne con precisión dicha información relevante.

Con relación a las acciones que debe realizar la instancia registral al tener conocimiento de la denuncia.

El art. 25, establece: Ante el conocimiento de la denuncia, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles la instancia registral oficia a la autoridad o funcionario legitimado en los domicilios indicados en el artículo 17 del presente reglamento, para que cumpla con atenderla debidamente.

Con relación al plazo de atención del oficio emitido por las instancias registrales ante la autoridad legitimada.

El art. 27, indica:

27.1 La autoridad o funcionario legitimado debe responder el oficio de la instancia registral en el plazo máximo de diez días (10) días hábiles, contados desde el día siguiente de la recepción de la comunicación.

27.2 En caso de respuesta de la autoridad o funcionario legitimado se presente con posterioridad al plazo indicado en el párrafo precedente, dicha circunstancia no impide la evaluación por el registrador siempre que el título no haya sido inscrito. Ello sin perjuicio de la aplicación de los mecanismos de responsabilidad que corresponda.

Con relación a las acciones que deberá adoptar la instancia registral tras la respuesta u omisión de la autoridad o funcionario legitimado.

El art. 28, establece:

28.1 Cuando la autoridad o funcionario legitimado responde formulando oposición, el registrador o Tribunal Registral estima la solicitud y dispone la tacha del título, previa calificación de la oposición.

28.2 Cuando la autoridad o funcionario legitimado no responde o desestima el supuesto de falsificación o suplantación de identidad del título en trámite, el registrador levanta la suspensión y continúa con la calificación registral.

Con relación a la formalidad estricta de la presentación en la solicitud de oposición a la inscripción registral de un título en trámite.

El art. 29, señala: La oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite se solicita por escrito y se presenta conjuntamente con el formulario de solicitud de oposición aprobado por la SUNARP.

Con relación a la autoridad competente para conocer la solicitud de oposición a la inscripción en trámite.

El art. 30, señala: La instancia registral es competente para conocer la oposición de un título en trámite, la cual está conformada por el registrador que conoce del procedimiento de inscripción registral del título que ha sido materia de oposición, y por el Tribunal Registral, en el caso de que dicho título haya sido apelado.

Con relación a la formalidad estricta en la formulación de la solicitud de oposición al procedimiento de inscripción registral.

El art. 32, menciona:

32.1 La oposición se sustenta exclusivamente en la presentación de los documentos señalados en el párrafo 3.1 de la Ley N° 30313.

32.2 Sin perjuicio de lo anterior, la oposición también debe contener la siguiente información:

1. Datos de identificación del funcionario o autoridad, con indicación de su domicilio.
2. Indicación de la fecha y número del título materia de oposición.
3. Sello y firma del funcionario o autoridad que formula la oposición.

Con relación a las formas estrictas de presentación de la solicitud de la oposición al procedimiento de inscripción registral.

El art. 33, establece: La autoridad o funcionario legitimado presenta la oposición en los siguientes términos:

1. Si la oposición es solicitada por el notario, debe ser presentada por él o su dependiente acreditado ante el registro a través del módulo "Sistema Notario".
2. Si la oposición es solicitada por el cónsul, debe ser ingresada por el representante del Ministerio de Relaciones Exteriores acreditado ante el Registro.
3. Si la oposición es solicitada por el árbitro, debe ser presentada personalmente ante el Registro.
4. Si la oposición es solicitada por el juez o el funcionario público, puede ser presentada al registro por cualquier persona.

Con relación a la oportunidad para presentar la solicitud de oposición al procedimiento de inscripción registral.

El art. 34, establece: 34.1 La autoridad o funcionario legitimado debe solicitar la oposición a un título en trámite antes de su inscripción.

34.2 Si la oposición se presenta dentro de los últimos cinco (5) días hábiles de vigencia del asiento de presentación del título, este se prorroga automáticamente por quince (15) días hábiles adicionales.

Con relación al lugar de presentación de la oposición solicitada ante el registrador o el tribunal registral.

El art. 35, contempla: Lugar de presentación de la oposición solicitada ante el Registrador

35.1 La solicitud de oposición de la autoridad o funcionario legitimado se presenta en la mesa de partes, o la que haga sus veces, de la oficina registral donde se encuentra el título del procedimiento de inscripción registral en trámite que es materia de calificación por el registrador.

35.2 Cuando se presenta la solicitud de oposición en una Oficina Registral distinta a la competente, se aplica el procedimiento de oficina receptora y oficina de destino previsto por la SUNARP, sin que ello genere el pago de una tasa registral por el servicio de mensajería.

El art. 36, señala: Lugar de presentación de la oposición ante el Tribunal Registral

Cuando el título que dio inicio al procedimiento de inscripción registral en trámite se encuentre apelado ante el Tribunal Registral, la solicitud de oposición de la autoridad o funcionario legitimado se presenta en la oficina de trámite documentario o la que haga sus veces. En ningún caso, se admite la presentación a través del diario o mesa de partes.

Con relación a la subsanación de los requisitos formales en la presentación de la oposición ante la instancia registral.

El art. 39, señala: 39.1 Cuando habiendo sido admitida, la solicitud de oposición no cumpla todos los requisitos señalados en el artículo 32.2 del presente reglamento y/o se requiera verificar la autenticidad para el caso de la solicitud del juez o funcionario público, la instancia registral debe solicitar la subsanación del defecto advertido y/o la confirmación de su autenticidad.

39.2 En el supuesto anterior, la autoridad o funcionario legitimado debe subsanar en el plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde el día siguiente de la

recepción de la solicitud de subsanación de la instancia registral. Las notificaciones se realizan en el domicilio señalado en la solicitud de la oposición o en su defecto, se aplican los criterios previstos en el artículo 17 del presente reglamento.

Con relación a los efectos de la oposición a la inscripción registral en trámite.

El art. 31, señala: La oposición que haya sido estimada por la instancia registral, previa calificación y verificación, tiene como efecto la tacha del título por falsificación de documentos o suplantación de identidad, según corresponda.

A continuación, se procederá a ordenar los resultados vinculados al **objetivo específico 2**, el cual tiene como propósito establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Con relación a los supuestos de rechazo liminar en la formulación de la oposición a la inscripción registral en trámite.

El art. 37, establece: 37.1. La oposición es rechazada liminarmente en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Cuando no ha sido suscrito por la autoridad o funcionario legitimado.
2. Cuando se sustente en documento distinto a los señalados en el artículo 3.1 de la Ley N° 30313.
3. Cuando no ha sido presentada por las personas indicadas en el artículo 33 del presente reglamento.
4. Cuando no se trate de los supuestos señalados en el artículo 7 del presente reglamento.

37.2 En el rechazo liminar, la documentación que fuera ingresada al registro al registro no toma parte del título que dio inicio al procedimiento de inscripción registral en trámite y se procede a su devolución. Tampoco procede la prórroga automática a que se refiere el párrafo 34.2 del presente reglamento.

Con relación a la posibilidad de subsanar la documentación que se debe adjuntar en la comunicación a las instancias registrales.

El art. 24 inc.3, señala: Cuando la comunicación al Registro no contenga la documentación indicada en el presente artículo, es rechazada liminarmente por el servidor de mesa de partes o trámite documentario, según corresponda, o en su defecto por la instancia registral.

Con relación a la posibilidad de presentar apelación ante la decisión de la instancia registral.

El art. 43, establece: La decisión del registrador sobre el pedido de oposición es irrecurrible en sede administrativa.

A continuación, se describirá los resultados vinculados al **objetivo específico 3**, el mismo que tiene como finalidad identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción registral en trámite de un título fraudulento.

Con relación a la herramienta informática que permite tener conocimiento de la presentación de un título al registro.

El art. 10, señala: El interesado conoce de la presentación de uno o más títulos ingresados al registro a través del servicio de Alerta Registral, sin perjuicio de que pueda tomar conocimiento por cualquier otro medio.

Con relación a la definición exacta del servicio “Alerta registral”

El art. 11, establece: La alerta registral es un servicio gratuito por el cual se brinda información, mediante un correo electrónico o mensaje de texto, sobre la presentación al registro de uno o más títulos respecto a una determinada partida registral.

Con relación a las formas de suscripción al servicio de alerta registral.

El art. 12, señala: El servicio de Alerta registral se brinda de las siguientes maneras:

1. De Oficio: Es aquella efectuada por la SUNARP cuando se inscribe una transferencia de propiedad en el Registro de Predios o en el Registro de Propiedad Vehicular. Para tal efecto, en el formulario de solicitud de inscripción registral se debe consignar el correo electrónico o el número de teléfono móvil del adquirente, aun cuando este ya se encuentre suscrito al servicio de Alerta registral.

2. A solicitud: Es aquella efectuada por el interesado mediante la suscripción del formulario virtual desde el portal institucional de la SUNARP.

Con relación a la función específica que cumple el servicio de alerta registral.

El art. 13, señala: El interesado que conoce, mediante el Servicio de Alerta Registral o por cualquier otro medio, de la presentación de uno o más títulos vinculados a una partida registral determinada, puede acceder a la información del título en trámite a través de su lectura, previo pago de los derechos registrales.

3.4. Descripción de Resultados de la Técnica: Análisis Documental

A continuación se consignarán los resultados obtenidos del análisis documental el mismo que ha recaído en la **Directiva N° 6-2013-SUNARP/SN de fecha 18 de julio de 2013** emitido por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, documento que nos permite absolver lo propuesto en el **objetivo específico 3** que tiene como propósito Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción registral en trámite de un título fraudulento.

Respecto al establecimiento de mecanismos específicos para brindar la adecuada información al ciudadano, respecto del funcionamiento y la suscripción al servicio de alerta registral.

Es importante mencionar que no existe artículo alguno que regule con precisión esta situación.

Sobre la regulación específica de los mecanismos para que el usuario pueda obtener el conocimiento oportuno de la presentación de títulos contenidos en documentos falsificados o basados en suplantación de personas.

En el numeral 5.1, señala: Es un servicio gratuito que se encuentra a disposición de cualquier ciudadano a través de la página web de la SUNARP, que permite comunicar respecto de la presentación de un título o títulos para su inscripción sobre la partida o partidas registrales previamente seleccionadas por el usuario del servicio.

A través de un sistema de búsqueda automatizada se detectará el título o los títulos presentados para su inscripción en la partida o partidas registrales seleccionadas, enviándose un mensaje a la dirección de correo electrónico consignado por el usuario en el formulario de suscripción.

Respecto a la regulación de mecanismos de seguridad estrictos y formales que restrinjan la libre suscripción a cualquier partida.

En el numeral 5.2, señala: Comprende a la persona natural que solicita por primera vez el servicio de alerta registral. Para dicho fin, no se requiere ser titular registral del bien o derecho inscrito respecto de la partida, ficha o tomo por la que solicita la afiliación.

Sobre la facultad brindada al usuario para oponerse en el procedimiento de calificación registral del título ingresado.

En el numeral 1, se ha establecido: La comunicación del servicio "Alerta Registral" no significa que el usuario se encuentre facultado para formular oposición en el procedimiento registral en el marco de su naturaleza no contenciosa, conforme lo prevé el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos, sino que la comunicación permitirá al usuario conocer la naturaleza del título presentado y si presume que se trata de un título falso podrá adoptar los mecanismos normativos correspondientes.

Con relación a la regulación expresa de la sanción administrativa para los responsables de la incorrecta aplicación del servicio de alerta registral.

Es pertinente mencionar que no existe artículo alguno que regule con precisión esta situación.

Sobre la regulación de la necesidad de difusión y publicidad del servicio de alerta registral.

Resulta conveniente señalar que no existe artículo alguno que regule con precisión dicha situación.

IV. DISCUSIÓN

En el presente capítulo correspondiente a la discusión de los resultados obtenidos a través de la recolección de datos, se ha proyectado considerar los resultados conseguidos de la técnica entrevista, análisis documental y análisis normativo; asimismo se ha realizado un contraste con los trabajos previos nacionales e internacionales consignados en la parte introductoria de la presente investigación, en ese mismo sentido se ha considerado lo referente a las teorías relacionadas al tema que tienen gran incidencia en el contraste de los resultados que se pasa a discutir.

La discusión que se despliega en este capítulo se presenta de manera ordenada conforme a los objetivos que guiaron desde un principio el presente trabajo de investigación.

En ese sentido, a continuación se procedió a contrastar la información obtenida respecto del **objetivo general**, el cual está destinado a determinar la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Sobre la adecuada regulación de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

En la investigación de Gutiérrez (2015) se desarrolló que producto del tráfico jurídico de los bienes da la posibilidad de que se permita la existencia de la falsificación o fraude considerando que es un sacrificio necesario para mantener el sistema, asimismo consideró que la tendencia normativa y los lineamientos que ha establecido el Tribunal Registral van en una dirección equivocada ya que está tiende a priorizar el tráfico jurídico por encima de la seguridad jurídica que debe brindar el registro.

Entendemos entonces que si bien es cierto las características mismas de nuestro sistema permite la presencia de falsificación o fraude inmobiliario, no podemos asumir que por privilegiar este sistema no se adopten las medidas necesarias por parte de las instituciones y autoridades encargadas para regular mecanismos y

procedimientos idóneos que contribuyan a la protección de la seguridad jurídica en beneficio de los ciudadanos.

En ese mismo sentido se encuentra lo manifestado por Mejorada (2015) confirmando lo dicho por Gutiérrez (2017) que la visión para regular normas idóneas en este ámbito ha sido muy corta dado a que producto de los delitos inmobiliarios mediáticos es que se aprecia cierta esquizofrenia en el legislador al tratar el tema específicamente en lo referido a la fe pública registral y normativa conexas.

Resulta pertinente mencionar que si bien es cierto la Ley N° 30313 tal como lo señala este autor fue promulgada producto de los delitos inmobiliarios mediáticos que se presentaron en nuestro país con el caso Orellana, el mismo que involucró a ciertas autoridades que representaban a sectores importantes en el país, lo cual produjo que la visión de nuestro legislador se torne un poco corta y opaca debido al escándalo mediático que se atravesaba en ese entonces. No obstante se trataron de atacar las modalidades en las que operaba más comúnmente estas mafias, dotando de dos procedimientos administrativos especiales (oposición y cancelación), así como también las modificaciones de artículos en el ámbito registral y notarial, para así contrarrestar el problema latente del fraude inmobiliario.

Sin embargo, los entrevistados Zapata y Pacheco (2017) no toman en cuenta los criterios y aspectos fundamentales que han señalado Gutiérrez (2017) y Mejorada (2017), ya que estos entrevistados adoptan la postura orientada a aceptar la regulación de la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, considerando que la normativa es realmente necesaria en nuestra sociedad, debido a que la misma establece mecanismos que consideran tendrían una buena repercusión, en el caso que se efectuaran ajustes correspondientes para que dicho procedimiento cumpla su objetivo fundamental que es evitar que títulos fraudulentos ingresen al registro, puesto que consideran que toda ley es perfectible de acuerdo a las necesidades actuales que se vayan presentando en la sociedad.

Caso contrario fue lo manifestado por la entrevistada Magan (2017) quien se mostró en primer término en total desacuerdo con la regulación de la oposición al

procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, ya que considero que no se encuentra correctamente regulada por ciertas falencias que resultan evidentes en el desenvolvimiento del procedimiento mismo, pero finalmente terminó por aceptar que de alguna manera dicho procedimiento sirve como un mecanismo para que el propietario perjudicado pueda hacer valer su derecho en el ámbito registral obviamente después de realizarse las modificaciones que amerita esta normativa.

Ahora bien, resulta apropiado manifestar en esa misma línea que lo señalado por los entrevistados y los autores de las investigaciones que se han realizado anteriormente; es evidentemente cierto lo manifestado por Gutiérrez (2015) dado a que nuestro sistema registral al permitir el tráfico jurídico se olvida que su labor primordial es dotar al mismo de seguridad jurídica, ya que el propio Estado lo garantiza y ha sido materia de pronunciamiento del Tribunal Constitucional en el expediente N° 0016-2002-AI/TC manifestando que la seguridad jurídica se encuentra reconocido en la constitución y que es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho del cual somos parte, el mismo que debe proyectar en el ordenamiento jurídico la protección de este; quiere decir que las leyes, normas y mecanismos que se creen deben ajustarse y orientarse a la protección de la seguridad jurídica la cual se ve directamente afectada por la presencia del fraude inmobiliario.

Por lo tanto, tomando en consideración lo antes señalado, es que en el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS el cual aprueba el Reglamento de la Ley N° 30313 en el considerando descrito en el párrafo 3 establece claramente el propósito de la regulación de cada mecanismo instaurado en la Ley N° 30313; en ese sentido señala que los requisitos y aspectos procedimentales de las figuras contempladas en la precitada Ley N° 30313 están orientados a coadyuvar, a prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica con los casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos.

Teniendo en consideración lo antes descrito es que coincidimos en parte con la postura adoptada por los entrevistados Zapata y Pacheco partiendo desde el punto

base que la Ley N° 30313 al crear la figura de la oposición al procedimiento de inscripción en trámite tuvo como objetivo primordial lo señalado en su exposición de motivos, en lo referido a atacar los supuestos de fraude inmobiliario más comunes (falsificación de documentos y suplantación de identidad), lo cual en efecto plasmado de esta manera estaría atacando el problema; asimismo al señalar que la normativa creada es realmente necesaria y que de ser ajustada a nuestra realidad tendría una buena repercusión, dado que cada ley a la medida del paso del tiempo se va perfeccionando y tomando su rumbo, es acertada en parte tal postura.

Sin embargo resulta importante mencionar que la postura de la entrevistada Magan no se aleja totalmente de está, salvo ciertas apreciaciones, dado que si bien en un primer momento se mostró totalmente en desacuerdo con la regulación de esta figura, después de tomar con más amplitud el sentido de su respuesta y terminó por manifestar que este procedimiento serviría como un mecanismo para que el propietario perjudicado pueda hacer valer su derecho en el ámbito registral, claro está siempre y cuando se realicen las modificaciones que amerite.

En tal sentido es que la postura de Magan resulta más apropiada dado a que la repercusión y desenvolvimiento efectivo de este procedimiento no se puede tomar a la ligera de ningún modo, quiere decir que para contrarrestar y prevenir el fraude inmobiliario devolviéndole a la ciudadanía la confianza y certeza de la protección que brinda el registro público (seguridad jurídica) se tiene que partir por ser críticos constructivos buscando que los procedimientos que se puedan instaurar en nuestra esfera jurídica sean acorde con nuestras necesidades y realidades; por lo tanto es pertinente señalar que la regulación de la figura de la oposición no es del todo apropiada pero que realizando un análisis y contraste con su efectividad se pueda garantizar su mejor desenvolvimiento al momento de desarrollarse.

Sobre la característica novedosa de la figura de la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite.

Para las entrevistadas Magan y Pacheco (2017) consideraron que la figura de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento si posee

una característica novedosa, dado a que lo que siempre ha estado regulado para los supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, es la nulidad del acto jurídico lo cual se desarrolla normalmente en el ámbito jurisdiccional y no en el ámbito registral, como lo establece la oposición al procedimiento de inscripción registral de manera textual.

Contraria fue la postura adoptada por el entrevistado Zapata (2017) quien desvirtúa lo sostenido por Magan y Pacheco (2017) considerando que la oposición al procedimiento de inscripción registral no es una figura novedosa, debido a que antes de la creación de este procedimiento, en el ámbito registral ya se contaba con un precedente que era de alcance menor, por lo cual solo asume que este procedimiento mejora en muchos aspectos la norma anterior.

Por otro lado, Pozo (2015) manifiesta su gran inquietud al considerar que existe una gran semejanza entre la novedosa figura de la “oposición a la inscripción registral de un título fraudulento” y la figura estipulada en el artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos; el mismo que contempla la tacha por falsedad documentaria, básicamente en característica referida a la legitimación o apersonamiento para solicitar ambas figuras, aspecto que será materia de discusión ampliamente en el objetivo específico 1.

Sin embargo se puede enlazar la postura de Pozo (2015) y Zapata (2017) dado a que al manifestar este último que en el ámbito registral ya se contaba con un precedente de alcance menor, sin mencionar específicamente a que precedente hace referencia, se puede presumir que se trata de la figura descrita por Pozo (2015), quien ha señalado especificado que se trataría de la figura regulada en el artículo 36 del RGRP.

Ahora bien es pertinente señalar en primer término que lo referido por las entrevistadas Magan y Pacheco asumiendo que la regulación de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento si es novedosa dado que los supuestos contenidos en ella sólo se llevaban a cabo en el ámbito judicial, en lo cual se comete un error manifestando ello; ya que como lo ha señalado el

entrevistado Zapata dicha regulación no es novedosa puesto que en el ámbito registral si se contaba con un precedente que trataba el tema, aunque este era de alcance menor. Por lo cual solo se considera que con la regulación de la oposición solo se estaría mejorando en varios aspectos la normativa anterior, sin embargo cabe mencionar que Zapata no especifica a que precedente hace alusión ni mucho menos especifica que en aspecto se habría mejorado tal precedente.

En consecuencia, nos adherimos a la postura asumida por Pozo (2015) quien ha referido que la figura de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento no es novedosa dado que tiene gran semejanza con lo regulado en el art. 36 del RGRP; asimismo es pertinente señalar que tal semejanza radica solamente en el supuesto de falsificación documentaria, ya que sobre el supuesto de suplantación de identidad si sería realmente nuevo.

Respecto a la contribución de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Según lo manifestado por el entrevistado Zapata (2017) quien mantiene la postura de aseverar que la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento si contribuye a la lucha contra el fraude inmobiliario, ya que al advertir fraude o simulación en la presentación de un título, no se tendría que esperar recurrir ante el órgano jurisdiccional competente a través de un proceso judicial extenso, sino que la normativa vigente habilita a los legitimados poder apersonarse en sede administrativa (registral).

Entonces haciendo alusión a lo antes mencionado por el entrevistado debemos dejar claro que el hecho de que la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento faculte a ciertas autoridades oponerse a tal inscripción, no quiere decir que el mismo se lleve a cabo de la manera automática, ya que el solo hecho de advertir irregularidades no basta sino que tiene que haber presentación de medios probatorios por parte del interesado hacia la autoridad legitimada y más aún tiene que ser materia de calificación por parte del registrador.

Sin embargo según afirma Mejorada (2015) que tanto en la oposición como en la cancelación tendría que aceptarse la solicitud de los legitimados, ya que el Registrador solo debería ajustar su actividad a verificar aspectos formales dado a que los sujetos legitimados son responsables del pedido que están haciendo; asimismo hace referencia que ni los legitimados ni los registradores son peritos para poder evaluar la existencia de falsificación o suplantación, es por ello que discrepamos totalmente con lo sostenido por el entrevistado Zapata (2017) y nos ajustamos a lo sostenido por el maestro Mejorada (2015) ya que la ley aparenta una solución al no tener que recurrir a la vía judicial en un proceso extenso, sin embargo en la práctica registral realmente se ve frustrada estas expectativas por lo cual este procedimiento no contribuiría a la lucha contra el fraude inmobiliario tal como lo afirmó el entrevistado Zapata (2017).

En ese mismo sentido resulta importante mencionar lo sostenido por las entrevistadas Magan y Pacheco (2017) quienes mostraron uniformemente su posición señalando que la finalidad de la creación de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento es contribuir y contrarrestar el fraude inmobiliario que se ve manifestado claramente en los supuestos que ha establecido este procedimiento; sin embargo creen que actualmente todavía no se está cumpliendo con ese propósito en su totalidad, lo que si consideran es que la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento es un buen inicio o una buena base para poder edificar sobre ella.

Ahora bien si consideráramos que lo sostenido por las entrevistadas antes mencionadas es correcto tendríamos que analizar, si es realmente pertinente edificar sobre las bases de un procedimiento que a todas luces a puesto que la carga de evitar que títulos fraudulentos ingresen al registro sea responsabilidad por parte de las autoridades a las que ha legitimado.

Para lo cual tenemos la apreciación crítica de Tarazona (2015) quien señala que pretender que sea la labor exclusiva evitar el ingreso de títulos falsificados o con suplantación de identidad sea enteramente solo por parte de los notarios, cónsules,

jueces, funcionarios públicos, árbitros o personas perjudicadas, es errado totalmente ya que esta labor le compete al Estado en su conjunto.

Por lo cual, coincidimos con el criterio señalado por Tarazona, dado a que si bien es cierto las autoridades legitimadas son responsables de los pedidos que soliciten al registrador, no se le puede dar la exclusiva responsabilidad a estos; ya que la misma podría generar temor o incertidumbre al no ser expertos o peritos para detectar la falsedad documentaria o suplantación de identidad no procedan a solicitar la oposición, lo cual sería un grave perjuicio para el interesado o propietario perjudicado dado que el presunto título fraudulento corre el riesgo de ser inscrito y continuar generando más víctimas de fraude inmobiliario lo cual si es deber de todos evitar.

A continuación se procedió a contrastar la información obtenida respecto del **objetivo específico 1**, el mismo que consiste en analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Con relación a la adecuada legitimación en el apersonamiento para solicitar la oposición de un título fraudulento.

Cabe mencionar en primer término que el Art. 3 de la Ley N° 30313 ha establecido que solo se admite el apersonamiento exclusivo del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para lo cual ha destinado documentos exclusivos al momento de su presentación.

Tal como podemos observar la ley N° 30313 en el artículo antes mencionado ha contemplado dos aspectos importantes, uno referido al aspecto subjetivo y otro al aspecto objetivo.

En ese sentido empezaremos con lo referido a la legitimación en el aspecto subjetivo para lo cual tenemos que en la investigación realizada por Malón (2015) concluye que una de las mayores debilidades de esta medida es que se le ha otorgado esta facultad para solicitar oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, a los funcionarios públicos y no a los usuarios que se ven directamente

afectados por los casos de suplantación de identidad o falsificación documentaria. Lo cual es confirmado por las entrevistadas Magan y Pacheco (2017) quienes señalan que no es lo más adecuado permitir un apersonamiento exclusivo para las autoridades que han sido descritas expresamente en el art. 3, dado a que lo más acertado hubiese sido que la solicitud sea presentada por el interesado al que se le va afectar con la decisión que se obtenga finalmente.

Sin embargo, lo sostenido por el entrevistado Zapata (2017) contradice lo antes referido sobre la medida adoptada en la ley respecto del apersonamiento exclusivo, considerando que esta medida es de carácter excepcional, ya que el procedimiento de inscripción registral es de naturaleza no contenciosa lo cual implicaría que no se acepte apersonamiento de terceros; sin embargo la norma permite excepcionalmente el apersonamiento de las personas indicadas en la ley bajo responsabilidad y previo conocimiento técnico, para que puedan solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, lo cual hace manifestar su postura de conformidad con la regulación de este procedimiento.

Caso contrario fue lo sostenido por Mendoza (2015) quien ha manifestado su postura en contra de dicho apersonamiento dado que resulta restringido considerar solamente que debe acceder a solicitar la oposición a la inscripción en trámite, en los casos de suplantación de identidad o falsedad documentaria las autoridades legitimadas que participaron en la preparación de dichos títulos, dejando al aire la presencia de otros supuestos que en la actualidad se pueden presentar.

Ahora bien existe la postura crítica de dos reconocidos autores en el ámbito registral quienes han desarrollado un análisis respecto a esta situación, manifestando en primer lugar Pozo (2015) que anteriormente cuando en el sistema registral se advertía la presencia de falsedad en el documento que se presentaba para su inscripción, el Registrador en base al art. 36 del RGRP procedía a realizar la tacha por falsedad documentaria, quiere decir que la tacha del título durante el procedimiento de inscripción en trámite ya se encontraba regulada, claro está siempre que lo adviertan las instancias registrales, los cuales naturalmente pueden

hacerlo por el reclamo del directamente afectado, no limitando la legitimación a las autoridades estipuladas en el art.3 de la Ley N° 30313.

En ese mismo sentido Tarazona (2015) confirma lo sostenido por Pozo (2015) al referir que la diferencia clara entre la oposición y la tacha por falsedad documentaria es que en este último se da la posibilidad de que cualquier interesado puede comunicar al registrador del ingreso de un título falso, quien luego de realizar las acciones pertinentes como comunicar al notario, juez, cónsul, etc. procedía a tachar el título. Sin embargo este autor abarca también el supuesto de los casos de suplantación de identidad, tal como se ha señalado, anteriormente no existía regulación respecto a ella, pero da una pauta interesante como solución a la misma, la cual está referida en que en vez de regularse un supuesto de oposición que ha contemplado la desventaja que solo lo pueden solicitar las autoridades antes descritas, debió regularse como un supuesto de tacha sustantiva en adición a las que ya se encuentran establecidas en el art. 42 del RGRP, lo cual permitiría que cualquier afectado pueda informar al Registrador la supuesta suplantación, quien luego de las indagaciones en comunicación con el notario, cónsul, juez, etc. proceda a tachar sustantivamente el título.

En efecto resulta apropiado adherirnos totalmente a la postura de Tarazona (2015) quien ha desarrollado con más amplitud las razones por la cual la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento no es adecuada, ya que en el desarrollo de la misma se evidencia dilación y obstáculos para la parte más afectada (propietario perjudicado) lo cual debe ser corregido con prontitud para que el procedimiento se torne efectivo y eficaz.

Por otro lado, sobre el aspecto objetivo tenemos lo establecido en el art. 3 inc. a, b, c, d los mismos que deberán ser presentados por las autoridades legitimadas en las características descritas para dichos documentos, puesto que de incurrir en alguna omisión o distinción serán rechazados liminarmente. Resulta importante mencionar que en las formas de su presentación al registro existen términos estrictos que se deben cumplir los cuales se encuentran contemplados en el art. 33. Es así que

resulta evidente que la figura de la oposición a la inscripción registral de un título fraudulento se ha encargado de poner restricciones y obstáculos para poder iniciar y desarrollarse en el mismo.

Respecto a la postura que debe adoptar el propietario perjudicado con referencia a las acciones que deberá realizar la autoridad legitimada.

Cabe mencionar en primer término que si bien la Ley N° 30313 ha restringido el apersonamiento para poder presentar la solicitud de oposición directamente, respecto del interesado ha establecido que este realice acciones específicas, como recaudar todo el material probatorio para poder presentarlo ante la autoridad legitimada y sea este quien evalúe si presenta la solicitud de oposición.

Ahora bien, según se han manifestado uniformemente los entrevistados Zapata, Magan y Pacheco (2017) refiriendo que el propietario perjudicado tiene la responsabilidad de brindar todos los medios probatorios indispensables para que su pedido tenga mayor sustento y pueda ser inscrito en su oportunidad en el registro, lo cual no permite que este pretenda ser un mero espectador, ni intente serlo ya que su actuar es realmente necesario.

Sin embargo Lucena y Corzo (2015) desarrollan aspectos interesantes que evidencian que las responsabilidades delegadas al interesado no son del todo sencillas como lo hacen parecer los entrevistados, para lo cual este sujeto debe cumplir con presentar un documento que se ha especificado en el reglamento de la Ley N° 30313, art. 15, el mismo que señala la presentación del documento "denuncia" que está referido a la solicitud del interesado ante la autoridad legitimada comunicando la existencia de un título fraudulento.

Resulta pertinente señalar que la actuación del interesado o propietario perjudicado es realmente crucial pero no fácil. Sin embargo la Ley le ha trasladado gran magnitud de responsabilidad a este sujeto, como si no tuviese ya suficiente la preocupación, tensión y demás al sentir que su propiedad se va sus manos de la manera más vil como lo es esta situación de fraude inmobiliario.

Para Lucena y Corzo (2015) las acciones que deberá realizar este sujeto son las siguientes: Lo primero es que la presentación de un título fraudulento al registro llegue a su conocimiento para lo cual la Ley asume que el interesado estará suscrito a la herramienta informática "Alerta Registral", caso contrario tendría que tomar conocimiento por otros medios.

Ahora bien si consideramos que el plazo máximo de calificación registral es de 7 días hábiles según lo establecido en el art. 37 del RGRP, transcurridos los mismo de no existir observaciones corresponde liquidar los derechos e inscribir el título. Habíamos dicho que la actuación fundamental del interesado es primero conocer la presentación de un título al registro, lo segundo que debe hacer es acercarse a las oficinas de Sunarp y visualizar el título ingresado, es aquí donde podría constituirse una restricción que tendrá que enfrentar el usuario.

Partiendo de que el usuario estará ubicado en la provincia o lugar donde ha sido presentado el título al momento de recibir la alerta, este deberá previo pago de la tasa registral correspondiente, visualizar los documentos que conforman el título pendiente para conocer su contenido, los documentos que lo conforman y la autoridad o funcionario al que deberá presentar su denuncia. Por lo cual es importante señalar en primer término que el acceso al título pendiente no es de inmediato, pudiendo estar sujeto al horario de las oficinas registrales o si el título está siendo materia de revisión por el registrador. Asimismo el mayor inconveniente se podría presentar al momento en que se trate de obtener copias de la documentación dado a que el mismo es un requisito esencial para poder sustentar su pedido ante el funcionario o autoridad legitimada, puede que dicha documentación no sea de naturaleza pública todavía, lo cual acarrea que el interesado vea frustrada su solicitud.

Ahora asumimos que por circunstancias de la vida, el interesado supere los inconvenientes y logre tener la documentación requerida para presentar su denuncia ante la autoridad legitimada, la ley establece que una vez que el interesado presentó su denuncia a la autoridad legitimada según los establecido en el art. 24 del

Reglamento de la Ley N° 30313 esté deba comunicar a la instancia registral la presentación de la misma; lo cual implica que adjunte reproducción certificada o copia autenticada por fedatario institucional de la oficina registral, lo cual constate que fue recepcionado por la autoridad legitimada.

La norma señala que la instancia registral al tener conocimiento de esta denuncia en el supuesto de falsificación de documentos de ser pertinentes realizará la tacha por falsedad documentaria, haciendo un paréntesis que confirma lo que hemos venido sosteniendo en el desarrollo del trabajo de investigación; lo cual está referido a preguntarnos ¿cuál es el sentido de instaurar un procedimiento “Nuevo” de oposición regulando que solo ciertas autoridades pueden apersonarse?, Si en el artículo 36 del RGRP se confirma que fuera de las formalidades establecidas, los interesados ponen en conocimiento a las instancias registrales del ingreso de un título al registro.

Asimismo en este art.36 concibiéndolo dentro de la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, establecido en el art. 3.5 y 3.6 de la Ley N° 30313 abre la posibilidad de que después de haber cumplido con el requisito de poner al tanto a la autoridad legitimada sobre los hechos materia de su denuncia; finalmente haga de conocimiento al registrador, lo cual da la posibilidad de que el registrador pueda tomar la decisión de tachar el título si lo cree pertinente.

Ahora bien surge una reflexión personal debido a que la ley no ha sido cuidadosa ni se ha dado cuenta que en este punto pueden surgir contradicciones irremediables, dado que nada imposibilita que el registrador tache el título antes de que la autoridad legitimada emita su pronunciamiento.

Lo que traería como consecuencia, en primer caso que el registrador tache el título sin necesidad de la solicitud de oposición por parte de los legitimados, pues en el art. 3 párrafo 3.5 o 3.6. se le otorga dicha facultad. A lo cual nace otra reflexión, ¿cuál es la finalidad de poner en conocimiento a la autoridad legitimada, si el registrador fácilmente a través del artículo 36 del RGRP puede tachar el título?, lo cual a criterio personal considero debe mantenerse así. Dado que la ley tampoco ha tomado en cuenta una situación que puede surgir y que es una muy común en estos casos y no

se aleja de la realidad, y es que el mismo funcionario o autoridad legitimada sea parte del fraude inmobiliario lo cual traerá consigo que por razones obvias no solicite la oposición.

La segunda posibilidad es que la autoridad legitimada se pronuncie considerando que no procede la solicitud de oposición presentada por el interesado, por el motivo sustentado que considere, si entendemos que el registrador facultado por el art. 36 del RGRP tacho el título ¿qué tendría que hacerse en estos casos?, obviamente la visión corta de nuestro legislador no ha previsto que estas contradicciones surgidas crean incertidumbre en los usuarios que no encuentran ese mecanismo idóneo para proteger su propiedad.

Finalmente para el supuesto de suplantación de identidad si se tiene que esperar el pronunciamiento de la autoridad legitimada para lo cual el art. 18 del reglamento de la Ley N° 30313 ha establecido el plazo de atención de la denuncia que es de 5 días hábiles, y en los casos cuando la instancia registral cursa el oficio a la autoridad legitimada el plazo de atención es de 10 días hábiles.

Por lo tanto, después de haber hecho este extenso pero necesario análisis sobre las acciones que le han sido trasladadas al interesado o propietario perjudicado, se puede advertir la magnitud de responsabilidad inapropiada que ha sido trasladada al ciudadano, así como también las incongruencias de sus artículos que como hemos analizado crean contradicciones en su desarrollo mismo. Cuando realmente sabemos que es el deber del Estado, a través de sus instituciones velar por que los mecanismos y procedimientos que se creen no afecten ni creen obstáculos a los usuarios o propietarios víctimas de fraude inmobiliario.

Por demás esta recalcar que el derecho de propiedad es un derecho que se encuentra protegido y garantizado en el art. 70 de la Constitución política del Perú, el cual debe ser la base primordial para que el legislador pueda adoptar y crear mecanismos idóneos.

Respecto a la congruencia de los plazos otorgados por ley para que la autoridad legitimada proceda a formular la oposición ante la Sunarp.

Según lo manifestado por el entrevistado Zapata (2017) haciendo alusión de que la normativa solo ha considerado un plazo máximo, lo que no imposibilita que se presente antes del tiempo señalado. En esa misma línea la entrevistada Pacheco (2017) considera que dicho plazo es breve pero existe la obligación por parte de la ley hacia la autoridad legitimada para que este lo presente en el plazo establecido. A lo cual podemos decir que es cierto que no se ha imposibilitado la presentación lo más pronto posible pero este asunto es un tanto delicado lo cual amerita tiempo de análisis, constatación, verificación, etc. lo cual no es del todo sencillo para poder asumir que todo ello se presentará antes del tiempo indicado en la ley.

Totalmente en discrepancia con lo señalado anteriormente es la postura de la entrevistada Magan (2017) quien refiere que el plazo establecido no es congruente ni racional ya que no se ha tomado en consideración las funciones a cargo de cada autoridad legitimada dado a que en su condición de magistrada contando con abismal carga procesal se ve imposibilitada a cumplir en la realidad con dichos plazos, puesto que considerando en primer lugar que el documento denuncia que presentará el interesado tiene que seguir el trámite regular, no alcanzaría el plazo para presentar oposición, razón por la cual tendría que esperar que se inscriba el título para después solicitar la cancelación del asiento registral lo cual a todas luces no es la solución.

Por lo tanto, consideramos acertado lo sostenido por Magan en el sentido que en realidad el plazo establecido es muy breve y acierta en manifestar que no se ha considerado que este procedimiento es en adición a sus funciones, es decir con lo que no se preveía y que a muchas autoridades los tomará por sorpresa, lo cual amerita un plazo ampliatorio para poder analizar la situación.

Ahora bien bajo el mismo criterio Lucena y Corzo (2015) confirman lo manifestado por Magan señalando que esta actividad encargada a los interesados o a los

legitimados no es del todo fácil ya que se presentaran situaciones que pueden complicar el desarrollo armónico del procedimiento.

Señalando el primer lugar que el usuario deberá enfrentar los inconvenientes que surjan en la presentación de su denuncia ante el funcionario, dado a que los tiempos y necesidades del funcionario no necesariamente coincidirán con los del usuario registral. En ese mismo sentido Mejorada (2015) afirma que el responsable, ya sea los legitimados o el registrador se tomarán su tiempo para analizar la situación o de plano no aceptaran el reclamo de la víctima por temor a equivocarse en la evaluación de los documentos y tener que pagar por ello.

Por lo tanto coincidimos totalmente con la postura de Lucena y Corzo (2015) al señalar un aspecto que no debe dejarse de lado, dado a que si bien es cierto lo mencionado por los entrevistados señalando que el interesado debe cumplir con recaudar todos los medios probatorios necesarios para que su pedido cobre mayor fuerza y se constate la irregularidad del título ingresado para su calificación. Esto no asegura que la autoridad o funcionario legitimado en el plazo máximo de 5 días (según el art. 18 del reglamento de la ley 30313) proceda conforme lo solicitado por una razón primordial, el plazo es breve y tratándose de un funcionario público que cuenta desde ya con otras actividades se le suma una actividad de la cual debe responder bajo responsabilidad tanto al solicitar la oposición como al omitir su pronunciamiento. Asimismo lo mencionado por Mejorada (2015) quien acierta al manifestar que las autoridades (legitimados o Registrador) cuidaran no incurrir en error por no tener que responder por ello.

Quiere decir respecto a los legitimados, que al tratarse de un documento que él mismo dio fe y que fue emitido supuestamente por su despacho verificará minuciosamente los hechos manifestados en la denuncia, así como también en la documentación presentada, para tener la certeza de que el título es realmente fraudulento. Caso contrario no solicitará la oposición por librar responsabilidad, y partiendo de que se esté sujeto no es perito ni especialista verificando documentación falsa, no se le puede exigir que solicite la oposición ya que está en su

potestad hacerlo o no, quedando así en total desprotección el propietario perjudicado quien al no haber obtenido el apoyo del legitimado, tendrá que ver como su propiedad para a manos de estas personas inescrupulosas.

Respecto a la legitimación del propietario perjudicado para poder apersonarse al procedimiento de oposición, y respecto a la autorización de éste para comunicar a la instancia registral la presentación de su denuncia.

En primer término cabe hacer la distinción de lo que realmente ha establecido la normativa en sentido estricto. Respecto a la legitimación ha quedado claro que según lo referido en el art. 3 de la Ley N° 30313 solo se admite el apersonamiento de la oposición a las autoridades descritas en la misma; sin embargo la ley ha contemplado en el párrafo 3.5 y 3.6 así como también en su reglamento en el art. 24 que la persona que denuncie la falsificación o suplantación deba comunicar a las instancias registrales la presentación de su denuncia ante la autoridad legitimada, ya que en el caso de falsedad documentaria de ser pertinente se realice la tacha por falsedad documentaria estipulada en el art. 36 del RGRP confirmando así lo mencionado en líneas anteriores respecto a que este último artículo sin necesidad de ser mencionado en la oposición ya se encontraba regulando tal situación; ahora respecto a la suplantación de identidad la ley refiere que la instancia registral cursará un oficio a fin de verificar la existencia de la denuncia y el pronunciamiento de la autoridad legitimada aspecto ya desarrollado anteriormente.

En esa misma línea lo sostenido por Mejorada (2015) resulta acertado refiriendo que la ley al señalar que el interesado luego de haber presentado su denuncia ante la autoridad legitimada pidiendo la oposición, sin perjuicio de ello pueda dirigirse al registro a informar este hecho y solicitar que la propia instancia registral tache el título, lo cual se entiende será antes de recibir el dictamen de los legitimados; este pedido adelantado desordena el trámite descrito en la Ley N° 30313 y genera la posibilidad de contradicciones, dado que podría ocurrir que las instancias registrales entiendan que si procede la tacha mientras que para los legitimados resuelvan que no procede tal como lo desarrollamos líneas anteriores.

Haciendo un comentario resulta razonable tal cuestionamiento dado a que en el párrafo 3.5 y 3.6 de la Ley N° 30313 se ha dejado abierta tal posibilidad claramente, lo cual se confirma cuando en su reglamento señala en el art. 24 que el único requisito para que proceda su comunicación es adjuntar la constancia de recepción que acredite su presentación previa a la autoridad legitimada lo cual debe ser en reproducción certificada notarialmente.

Otro cuestionamiento que nace de la lectura del presente artículo es, cual es el plazo específico o periodo en el que el interesado deba comunicar a las instancias registrales la presentación de su denuncia, dado a que del análisis normativo de la ley y su reglamento no se advierte que se consigne dicha información lo cual confirma la posibilidad de la postura antes mencionada dado que lo único que se desprende es que se tiene que hacer la misma después de haber puesto en conocimiento a la autoridad, abriendo la posibilidad de la contradicción explicada.

Postura a la cual nos apegamos dado que se han dejado descuidadamente y peligrosamente abiertas posibilidades que podrían frustrar el propósito del desarrollo efectivo del procedimiento.

Ahora bien respecto a la legitimación del propietario perjudicado para que sea este quien directamente se apersona a la oposición de la inscripción registral del título fraudulento, para los entrevistados Zapata, Magan y Pacheco (2017) mostraron su postura a favor de que el propietario perjudicado o interesado como lo denomina la ley sea legitimado para poder apersonarse directamente, dado a que es el sujeto al que le va afectar la decisión que se tome. Por lo cual consideran uniformemente que si bien debe permitirse su legitimación y apersonamiento este debe estar respaldado por una garantía real o personal que ofrezca para que en caso de que su actuar sea doloso o no se ajuste a ley pueda responder civil y penalmente también.

Criterio con el que concordamos respecto a que no se puede asumir que todo interesado actué de acuerdo a ley, sin embargo tratándose de que media una responsabilidad civil y penal, este sujeto ajustará su actuar a la ley.

A continuación se procedió a contrastar la información obtenida respecto del **objetivo específico 2**, el cual está destinado a establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Con relación al respeto del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Cabe empezar señalando los supuestos que ha contemplado la normativa en los cuales se procede efectuar el rechazo liminar. Se ha establecido en el Art. 2 de la Ley N° 30313 que al tratarse de un procedimiento de naturaleza especial, de presentar la solicitud sin arreglo a ley, el registrador rechazará de plano dicha oposición y esta decisión será irrecurrible en sede administrativa.

Del mismo modo en el reglamento de la Ley N° 30313 en el art. 37 se ha establecido los supuestos específicos de rechazo liminar en la formulación de la oposición, asimismo art. 43 se ha establecido que no procede apelación ante la denegatoria de la solicitud de la oposición.

En la investigación que realizó Coronel (2017) desarrollo un análisis respecto a los límites de la función registral basándose específicamente en la Resolución N° 329-2013-Sunarp-TR-A, para lo cual hizo referencia a que en la solicitud de oposición registral cuando no se cumplen con los requisitos establecidos en la ley, se obtiene como respuesta no formar parte del procedimiento como tal, por lo cual el Registrador a cargo rechaza de plano tal solicitud, en consecuencia esta se convierte en una decisión irrecurrible en sede administrativa; en ese sentido manifiesta su postura en contra de tal situación dado a que la imposibilidad de recurrir a una segunda instancia transgrede derechos constitucionales de los usuarios, ante lo cual el registro no advertiría en este caso tal vulneración.

En ese mismo sentido lo vertido por la entrevistada Pacheco (2017) confirma la postura antes descrita dado a que sostiene que la ley al haber establecido que la

decisión del Registrador es irrecurrible hasta el evidente recorte de un derecho constitucional para lo cual considera debe ser materia de corrección.

Sin embargo, el entrevistado Zapata (2017) contradice lo antes mencionado por Pacheco (2017) asumiendo la postura de que el procedimiento de oposición a la inscripción registral es de naturaleza excepcional, la misma que resguarda y precautela el derecho constitucional de la propiedad; por lo tanto solo hay un único pronunciamiento, lo cual no imposibilita a que el interesado o propietario perjudicado pueda recurrir ante el órgano jurisdiccional competente.

Ahora bien es importante señalar que en efecto la posibilidad de recurrir a la vía judicial siempre ha sido clara, sin embargo si consideramos adecuado lo sostenido por el entrevistado Zapata (2017) tendríamos que aceptar que por el solo hecho ser un procedimiento excepcional o especial no debe cumplir estrictamente con el respeto a los derechos constitucionales como lo es la garantía de la doble instancia.

En ese sentido consideramos adecuado lo sentido sostenido por Coronel en su investigación analítica de tal resolución, la misma en la resalta la grave vulneración que existe en la oposición al procedimiento de inscripción registral al haber establecido la irrecurribilidad a la decisión de las Instancias registrales, lo cual puede darse en el caso de la legitimación o en el caso de la documentación que se debe presentar, ya que como se ha desarrollado líneas precedentes en estos casos es en los cuales se ha efectuado tal vulneración.

A continuación se procedió a contrastar la información obtenida respecto del **objetivo específico 3**, el mismo que consiste en identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la Sunarp a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento.

Respecto a la idoneidad de la herramienta informática (alerta registral), su desenvolvimiento y suscripción a la misma.

En primer término resulta importante señalar cual es la función específica que cumple esta herramienta informática denominada "Alerta Registral".

Para ello es pertinente mencionar que según la Directiva N° 6-2013-Sunarp/SN en el numeral 5.1 refiere que la misma es un servicio gratuito que se encuentra a disposición de cualquier ciudadano a través de la página web de la Sunarp, el cual permite comunicar respecto de la presentación de un título o títulos para su inscripción sobre la partida o partidas registrales previamente seleccionadas por el usuario del servicio.

Asimismo en el art. 11 del reglamento de la Ley N° 30313 se denominó como un servicio gratuito por el cual se brinda información mediante un correo electrónico o mensaje de texto, sobre la presentación al registro de uno o más títulos respecto a una determinada partida registral.

Ahora bien teniendo claro que de que se trata, es que podemos empezar a utilizar este mecanismo con la finalidad de verificar su desarrollo en la realidad. Por lo tanto resulta apropiado referirnos a la suscripción ya que tal como lo ha establecido el art. 12 del reglamento de la Ley N° 30313 este se desarrolla de dos maneras: una de oficio, que se efectúa por parte de la Sunarp básicamente con se inscribe una transferencia de propiedad en el registro de predios, y otra la que se realiza a solicitud de parte; y es esta la que pasaremos analizar brevemente, realmente resulta necesario traer a colación la Directiva antes mencionada ya que según el numeral 5.2 referido al Nuevo Usuario donde se señala textualmente lo siguiente: “Comprende a la persona natural que solicita por primer vez el servicio de alerta registral. Para dicho fin no se requiere ser titular registral del bien o derecho inscrito respecto de la partida, ficha o tomo por la que solicita la afiliación. (subrayado nuestro)

Bien después de haber confirmado que para poder suscribirnos al servicio de alerta registral no se necesita ser titular registral (propietario) del bien al que se nos afiliará para poder tener conocimiento de las modificaciones que se suscriban en la partida.

Resulta pertinente preguntarnos si esta medida es realmente idónea considerando que en la normativa no se ha establecido restricciones para poder suscribirse a ella.

En ese sentido tenemos lo manifestado por las entrevistadas Magan y Pacheco (2017) quienes consideran que la herramienta informática brindada por la Sunarp (Alerta Registral) no es la más idónea puesto que debería exigir mayor formalidad en la suscripción de la misma, dado que no es totalmente seguro para lo cual se debe tomar las acciones pertinentes que garanticen su óptimo desenvolvimiento.

Contrariamente es lo sostenido por el entrevistado Zapata (2017) quien asume en primer término que puede que la herramienta no sea la más idónea pero que cumple con una función primordial que es “alertar”.

Sin embargo personalmente considero que no podemos asumir una postura conformista asumiendo que tal vez la herramienta no sea la más adecuada, pero que deberíamos conformarnos con considerar que cumple con alertarnos de los títulos que se ingresen en las partidas.

En primer lugar tal como lo hemos desarrollado líneas arriba al no haber establecido restricciones para que cualquier ciudadano pueda suscribir una partida registral de la cual estrictamente puede no ser titular registral, de por sí causa inseguridad dado a que quien más que el verdadero propietario para ejercer el derecho de información oportuna de las modificaciones o alteraciones que puede sufrir su partida registral.

En ese sentido nos negamos rotundamente aceptar tal situación dado a que la alerta registral es pieza clave para la iniciación del procedimiento de oposición registral cuando se presentan títulos fraudulentos al registro.

Entonces debemos darle la real importancia a esta herramienta informática brindada por la Sunarp, dado a que ha sido creada con un propósito específico. Asimismo recalcar que su deficiente desarrollo y funcionamiento puede frustrar que se dé inicio al procedimiento de oposición registral de un título en trámite que presumiblemente contiene un título fraudulento.

Sobre la eficacia y el propósito de creación de las herramientas informáticas brindadas por la Sunarp (alerta registral)

Para los entrevistados Zapata, Magan y Pacheco (2017) quienes manifestaron su postura señalando que esta herramienta informática (alerta registral) solo estaría cumpliendo con su finalidad en cierta parte, pero precisando que se debe mejorar más en el ámbito de su publicidad, difusión y realizar ajustes en aquellas partes que lo amerite.

Lo cual a criterio personal considero no es la postura más adecuada ya que tal como lo he mencionado en líneas precedentes no se puede tomar esta herramienta de manera ligera dado, a que su efectivo funcionamiento es realmente una necesidad urgente para poder iniciar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título en trámite y más aún para poder tomar conocimiento de los títulos que ingresen al registro.

Asimismo, es importante señalar que en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN se establece en la parte considerativa que bajo los alcances de la política de mejora continua de los servicios registrales y facilitar su acceso a la población, la SUNARP viene ejecutando una serie de acciones tendientes a reforzar la seguridad jurídica que brinda la inscripción registral, a través de implementación de mecanismos, servicios y procedimiento destinados a combatir los casos de presentación al registro de instrumentos falsificados o de instrumentos basados en la suplantación de sus otorgantes.

En ese sentido, podemos considerar que lo señalado en la resolución es el común ideal de todos, sociedad y Estado. Sin embargo para poder cumplir el propósito de combatir el fraude inmobiliario, se deben tomar las acciones y condiciones con carácter general y no solo orientándolo a un cierto sector de la población.

Ello con referencia a que si bien es cierto la implementación de tecnología es buena, nace una reflexión personal, ¿cuál sería la incidencia de esta herramienta en los lugares que no se tiene acceso a internet?, dado que tenemos que ser conscientes

que la realidad en nuestro país es que no todos los ciudadanos cuentan con acceso a la tecnología, entiéndase por equipos así como también por la cobertura de internet, cuál serían las acciones que se deberían tomarse entorno a esta situación.

Ahora bien centrándonos en el caso de que esta herramienta hace referencia a los ciudadanos que cuentan con acceso internet, por experiencia personal y en mi calidad de usuaria suscrita al servicio de alerta registral puedo dar fe de que en el desarrollo del funcionamiento de la alerta registral no se están tomando las acciones correspondientes para efectuar un óptimo servicio.

Dado a que me ha tocado la amarga experiencia de ser alertada del ingreso de un título para su inscripción, no solo en una oportunidad sino en varias; y al momento de apersonarme a las oficinas de Sunarp he podido corroborar que solo se trató de un error al digitar el ingreso de dicho título ya que en la partida registral que afilie en la realidad no había modificaciones.

Ahora bien considero inapropiado e incluso un perjuicio para el usuario que no se hayan establecido las sanciones administrativas de los responsables del óptimo funcionamiento de dicha herramienta, dado que en el numeral 10 de la Directiva 06-2013-SUNARP/SN solo se ha establecido que los digitadores y cajeros de las oficinas registrales son los responsables que se consignen correctamente el número de partida en las solicitudes de inscripción del título que se presenten al registro correspondiente bajo responsabilidad.

Nos preguntaremos porque es necesario que se establezcan sanciones administrativas específicas, uno es porque al ser advertidos del ingreso de un título erróneamente se genera un gasto económico y pérdida de tiempo para el usuario, dado que para solicitar la lectura de un título se debe hacer previo pago, lo cual después de haber constatado el error en la digitación no se efectuará ningún reembolso; ya que las instituciones públicas muchas veces no asumen responsabilidades del incorrecto trabajo de sus colaboradores, entonces quien devuelve al usuario lo perdido.

Es por ello que resulta importante considerar lo sostenido por Callejas (2005) dado a que en su investigación realizó un análisis de los diferentes sistemas registrales respecto al país de San Salvador, en el cual concluye con un criterio muy acertado señalando que mantener una relación permanente entre los usuarios del servicio y la institución que lo brinda, mediante la divulgación y promoción de sus actividades y funcionamiento es realmente vital para un óptimo desarrollo.

En ese sentido, es necesario que se realicen los ajustes necesarios para que esta herramienta informática logre su óptimo desenvolvimiento ya que se ejerce con responsabilidad y eficiencia por parte de los encargados y de la institución misma se podría garantizar que realmente sirva para poder alertarnos del ingreso de un título sin que medie un error que cause perjuicio al usuario.

Finalmente, resulta importante mencionar lo señalado por Tarazona (2015) quien proporciona acertadamente una postura que compartimos en su totalidad; considerando que para combatir el flagelo de la presentación de documentos falsificados al registro, se debe implementar la presentación en línea de los documentos que comúnmente son materia de adulteración, quiere decir aquellos documentos emitidos por notarios, jueces, cónsules, árbitros o funcionarios públicos.

Lo cual será enteramente responsabilidad por parte del Estado implementar este mecanismo; asimismo para los supuestos de suplantación de identidad el Estado debe fortalecer los mecanismos de identificación de personas, a nivel nacional por medio del acceso en línea a la base de datos del Reniec. De la misma forma el estado debe garantizar el uso de identificación biométrica a nivel nacional y en el ámbito internacional será con la base de datos de migraciones, todo ello adaptado a nuestro sistema combatirá los índices elevados de fraude inmobiliario en el país.

V. CONCLUSIONES

Primera:

Se ha determinado que la problemática manifestada en la oposición radica en la incorrecta regulación de este procedimiento, debido a que si bien ha contemplado supuestos importantes (suplantación y falsificación), para prevenir el fraude inmobiliario, no solo se necesita saber las modalidades en que este fenómeno se presenta, sino que debe contar con mecanismos y procedimientos idóneos para contrarrestarlos, lo que traerá como consecuencia que los títulos fraudulentos presentados al registro para su eventual inscripción no logren su cometido, produciendo finalmente seguridad jurídica a los sujetos que tienen inscritos sus derechos.

Segunda:

a) Se analizó que la problemática entorno a la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, es producto de su restringida e incoherente regulación. Puesto que cuando el interesado toma conocimiento del ingreso de un título fraudulento, la ley no le permite apersonarse directamente sino que primero debe presentar una denuncia dirigida a las autoridades legitimadas para que sean estos quienes se apersonen. Después de presentar la denuncia ante la autoridad legitimada debe poner en conocimiento a la instancia registral (Registrador), a lo cual la instancia registral de ser pertinente tacha el título en base al art. 36 del RGRP, el mismo que en su desarrollo normal e independiente del procedimiento de oposición permite que cualquier interesado pueda comunicar al registrador el ingreso de un título fraudulento. Por lo tanto es evidente que la oposición ha restringido el apersonamiento de manera contradictoria con lo establecido en el art. 36 del RGRP el cual ya regulaba dicha situación y no efectuaba una desventaja para el usuario como si lo hace erróneamente el procedimiento de oposición.

b) Se analizó que la creación de la figura de la oposición al procedimiento de inscripción registral que trajo consigo la característica resaltante de ser “novedosa”, lo cual a lo largo del desarrollo de la investigación se ha podido verificar que dicha característica no es del todo cierta. Debido a que del análisis de esta figura y la comparación con otro mecanismo en el ámbito registral, se ha advertido que la funcionalidad de la oposición respecto del supuesto de falsificación de documentos ya era desarrollada por el art. 36 del RGRP el cual no establece restricciones para el usuario, tal como lo ha hecho la figura de la oposición, ahora bien es importante señalar que respecto del supuesto de suplantación de identidad este procedimiento si resulta nuevo pero no efectivo.

Tercera:

La problemática presente en el ejercicio del derecho a la doble instancia básicamente se manifiesta en los supuestos de rechazo liminar e imposibilidad de presentar apelación. Los mismos que se han estipulado textualmente en los arts. 37 y 43 del reglamento de la Ley N° 30313. Dado que resulta una grave vulneración para los ciudadanos que la normativa antes descrita establezca irrecurribilidad de las decisiones del Registrador. Los cuales giran entorno a la legitimación y subsanación de los documentos presentados para solicitar la oposición, lo cual no es permitido en este procedimiento. Por lo tanto no se ha respetado esta garantía constitucional y derecho de toda persona sometida a un procedimiento administrativo, así sea de carácter especial como lo es en este caso, ya que no se puede establecer diferencias y desventajas injustificadas para los usuarios creando un procedimiento que contemple estas vulneraciones, lo cual no ocurre con otros mecanismos y procedimientos creados en el mismo ámbito registral, los que si permiten el ejercicio de esta garantía constitucional.

Cuarta:

a) La problemática en las herramientas informáticas brindadas por la Sunarp (Alerta Registral) que se ha identificado, es lo referente a la suscripción del servicio y la repercusión que acarrea su incorrecta funcionalidad. Tal como lo establece su directiva y el art. 12 del reglamento de la ley 30313; esta herramienta informática cumple una función específica e importante alertando al usuario del ingreso de un título con contenido irregular, el mismo que permite que el usuario pueda conocer oportunamente el contenido específico de este título para poder realizar las acciones pertinentes evitando que el título en trámite se inscriba. Al ser una herramienta clave y necesaria es que se ha podido advertir la deficiencia al no establecer formalidad estricta al momento de la suscripción del servicio, lo cual es un grave error que debe corregirse. Dado que esta deficiencia permite que cualquier persona pueda afiliar una propiedad de la que no sea titular registral, poniendo así en situación de desventaja al verdadero titular registral del predio.

b) Otra problemática identificada respecto a las herramientas informáticas, es que al no haber establecido las sanciones administrativas específicas de los responsables del correcto funcionamiento de esta herramienta, actualmente se cometen errores al momento de digitar los números de partidas, lo cual perjudica al usuario en pérdida de tiempo y dinero al tener que pagar por hacer lectura de un título que ha sido ingresado erróneamente, a lo cual la ley solo se ha limitado mencionar quienes son los sujetos responsables del correcto funcionamiento, mas no ha establecido cuales son las sanciones administrativas específicas que acarrearán estos malos manejos.

VI. RECOMENDACIONES

Primera:

Se sugiere al poder legislativo, la modificación de la regulación de la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite establecida para los supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad. Por el fortalecimiento del art. 36 del RGRP y el agregado de un supuesto suplantación de identidad en el art. 42 del RGRP referido a la tacha sustantiva. Quiere decir que se fortalezca lo establecido en el art. 36 del RGRP que contempla la tacha por falsedad documentaria, quien antes de la creación de la oposición ya regulaba esta situación, con la diferencia de que el art. 36 del RGRP permite que cualquier interesado puede comunicar al registrador del ingreso de un título falso, lo cual considero debe mantenerse así en esencia salvo precisiones que se consideren oportunas. Ahora bien para el supuesto de suplantación de identidad en vez de crear contradicciones y desventajas en perjuicio del usuario se recomienda que en el art. 42 del RGRP referido a los supuestos de tacha sustantiva, se consigne un supuesto adicional a los ya contemplados, agregando la suplantación de identidad, el cual permita que cualquier afectado pueda informar al registrador de la supuesta suplantación, la misma que amerita que se comunique al notario, cónsul, juez, arbitro o funcionario público para que solamente se corrobore la irregularidad de la situación y se proceda a tachar sustantivamente el título ingresado de ser el caso.

Segunda:

Se recomienda al Superintendente Nacional de los Registros Públicos, establecer textualmente en una Directiva las restricciones estrictas al momento de solicitar la suscripción o afiliación al servicio de alerta registral, quiere decir establecer como requisito estricto para poder afiliar una partida registral tener la condición de titular registral del bien que se quiere afiliar.

Tercera:

Se recomienda al Superintendente Nacional de los Registros Públicos, regular textualmente en una Directiva cuales son las sanciones administrativas para los responsables del incorrecto funcionamiento de la herramienta informática “Alerta Registral”, primordialmente aquellas funciones desplegadas al momento de digitar erróneamente el ingreso de títulos al registro, el mismo que no permite que los usuarios obtengan el oportuno conocimiento de las modificaciones realizadas en su partida registral.

Cuarta:

Se recomienda a la Sunarp, implementar la presentación en línea de los documentos dirigidos al registro para su inscripción, lo cual producirá que se combata el índice elevado de falsificación de documentos que se presentan diariamente al registro. De la misma forma se recomienda implementar a nivel nacional el acceso en línea a la base de datos del Reniec, así como también fortalecer los mecanismos de consulta de identificación biométrica, ello para combatir los supuestos de suplantación de identidad.

VII. REFERENCIAS

Fuentes Primarias

Entrevistas

Zapata (2017) Entrevista emitida el 25 de setiembre del 2017. Notario Público de Lima en la Notaría Zapata.

Magan (2017) Entrevista emitida el 02 de octubre del 2017. Juez del Juzgado Civil Transitorio del Módulo Básico Judicial de Carabayllo.

Pacheco (2017) Entrevista emitida 05 de octubre del 2017. Abogada encargada del área de Divorcios de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, responsable del Procedimiento No Contencioso de Separación Convencional y Divorcio Ulterior.

Fuentes Normativas

Ley N° 30313- Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil, y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por el decreto supremo N° 10-2016-JUS.

Ley N° 26366 y el reglamento general de los registros públicos, ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos.

Ley N° 27444, Ley del procedimiento administrativo general.

Decreto Legislativo N° 295 (Código Civil peruano -1984).

Constitución Política del Perú.

Directiva N° 6-2013-SUNARP/SN.

Fuentes Bibliográficas

- Arana, E., Torres, M., Villalba., F. y Castillo, F. (2014). *Conceptos para el estudio del derecho administrativo I en el grado*. Madrid: Editorial Tecnos.
- Anaya, J. (2015, Junio). Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: *Comentarios a la ley 30313.Derecho y cambio social*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456852.pdf>.
- Callejas, M. (2005). Análisis de los diferentes sistemas registrales en el registro de San Salvador (para optar el grado académico de licenciatura en ciencias jurídicas). Universidad Francisco Gavidia, San Salvador.
- Coronel, N. (2017). Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A (Trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho registral). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Cueva, E. (2015). La responsabilidad notarial y la suplantación de identidad en la provincia notarial de lima 2010-2014 (tesis de pregrado). Universidad César Vallejo, Lima.
- Espinal, J. (2016). El procedimiento administrativo y sus características [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://rc-consulting.org/blog/2016/05/el-procedimiento-administrativo-y-sus-caracteristicas/>
- Gutiérrez, J. (2017). Tratamiento de la nulidad de inscripción obtenida en los casos de falsedad material (tesis de pregrado). Universidad César Vallejo, Lima.
- Huerta, O. y Alca, W. (2011). Instituciones de derecho registral e inmobiliario. Huancayo: Soluciones gráficas.
- León, J. (1954). Comentarios al código civil peruano. Argentina: Ediar S.A.

- Lucena, C y Corzo, D. (2015). Seguridad registral, responsabilidad trasladada. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (23), 47-59.
- Malón, G. (2015). La intangibilidad del asiento registral como garantía del sistema registral peruano (tesis de pregrado). Universidad Cesar Vallejo, Lima.
- Mendoza del Maestro, G. (23 de abril de 2015). La ley 30313 El sistema registral y la buena fe pública registral. Parthenon. Recuperado de <http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/la-ley-30313-el-sistema-registral-y-la-buena-fe-publica-registral/>
- Mejorada, M. (30 de marzo de 2015). El nuevo estudio de títulos. Gestión. Recuperado de <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/03/el-nuevo-estudio-de-titulos.html>
- Mejorada, M. (2015). ¿Expulsar al intruso o evitar que entre?. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (23),13-19.
- Morón, J. (2011). Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica.
- Molina, A. (2009). Los principios del procedimiento administrativo en la ley de procedimiento administrativo general: *fundamentos, alcances e importancia*[Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://www.acpuju.com/2009/05/doctrina-los-principios-del-procedimiento-administrativo-en-la-ley-del-procedimiento-administrativo-general-fundamentos-alcances-e-importancia/>
- Morales, J. (2007). El Derecho a la intimidad y la publicidad del registro en el Estado democrático. *Revista Boliviana de Derecho*, (pp 59-79). Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=427539904004>
- Northcote, C. (2011). El procedimiento registral. *Actualidad empresarial*. Recuperado de http://aempresarial.com/servicios/revista/227_41_fjincjzbpjthwkpgwb yxvscxbzxfkbbpkjcntbocrikntztpbs.pdf.pdf

- Ortiz, J. (s.f). Calificación registral de documentos administrativos: “quien ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos?. Derecho Administrativo y Propiedad. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13443/14071>
- Pozo, J. (23 de mayo de 2015). ¿Se acabó el fraude inmobiliario con la ley N° 30313?. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (23), 61-68.
- Quispe, E (2016). “Análisis constitucional de la liberación de fondos del SPP desde la perspectiva de la intangibilidad y el derecho fundamental a la pensión” (tesis de pregrado). Universidad César Vallejo, Lima.
- Rojas, P. (2015). Administración pública y los principios del derecho administrativo en Perú. *Revista Digital de Derecho Administrativo* nº13. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5165147.pdf>.
- Salinas, E. (22 de abril de 2015). *Sunarp: Combatirá a mafias que realizan estafas inmobiliarias*. La República. Recuperado de <http://larepublica.pe/22-04-2015/sunarp-ley-combatira-a-mafias-que-realizan-estafas-inmobiliarias>
- Seminario, K (2015). La inmovilización de partidas registrales como medio de protección del registro de bienes muebles (tesis de pregrado). Universidad César Vallejo, Lima.
- Tarazona, F. (2015). Cuando el remedio es peor que la enfermedad. Comentarios a la ley 30313. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (23), 27-45.
- Toranzos, J (2014). La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso. (Máster). Universidad Complutense, Madrid.
- Vial del Río, V. (2003). *Teoría general del acto jurídico*, Chile: Editorial jurídica de Chile.

Fuentes Metodológicas

- Cazau, P. (2006). Introducción a la Investigación en Ciencias Sociales. Buenos Aires. Recuperado de <http://alcazaba.unex.es/asg/400758/materiales/introduccion%20a%20la%20investigacion%20en%20cc.ss..pdf>
- Calizaya, C. (18 de enero de 2013). El proyecto de investigación [Mensaje en un blog]. Recuperado de <https://es.slideshare.net/danielitolcalizaya/ic-43-proyecto-de-investigacion-planteamiento-del-problema>
- Cáceres, M. (sf). Fuentes de rigor en la investigación cualitativa. Recuperado de Bibliociencias.
- Daros, W. (2002, agosto). *¿Qué es un marco teórico?*. Redalyc. Recuperado de <http://www.redalyc.org/pdf/259/25914108.pdf>
- Elgueta, M. y Palma, E. (2010). *La investigación en ciencias sociales y jurídicas*. Santiago, Chile: Orión.
- Hernández, R., Fernández, C., Baptista, P. (1997) *Metodología de la investigación*. (1era ed.) México: Mac Graw – Hill Interamericana de México.
- Hernández, R., Fernández, C., Baptista, P. (2006) *Metodología de la investigación*. (4ta ed.) México: Mac Graw – Hill Interamericana de México.
- Hernández, R., Fernández, C., Baptista, P. (2014) *Metodología de la investigación*. (6ta ed.) México: Mc Graw - Hill Interamericana de México.
- Monje, C. (2011) *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa guía didáctica*. Recuperado de <https://carmonje.wikispaces.com/file/view/monje+carlos+arturo+gu%C3%ADA+did%C3%A1ctica+metodolog%C3%ADA+de+la+investigaci%C3%B3n.pdf>
- Tam, J., Vera, G. y Oliveros, R. (2008) *Tipos, Métodos y estrategias de investigación científica*. Pensamiento y acción, (vol.) p. 145-148.

López, A. (s.f) *Introducción a la investigación cualitativa*. Técnicas de observación y entrevista en contextos educativos. (vol.), p. 4.

López, R y Deslauriers, J. (2011). La entrevista cualitativa como técnica para la investigación en trabajo social. *Margen* (61).

Ramos, J. (2005). *Elabore su tesis en Derecho*. Lima: San Marcos.

Quecedo, R; Castaño, C; (2002). Introducción a la metodología de investigación cualitativa. *Revista de Psicodidáctica*. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17501402>

ANEXOS

ANEXO 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: Fiorela Membrillo Capillo

FACULTAD/ESCUELA: Derecho

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	“La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento”
PROBLEMA GENERAL	¿Cuál es la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento?
PROBLEMAS ESPECIFICOS	Problema Específico 1 ¿Cuál es la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? Problema Específico 2 ¿Cuál es la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? Problema Específico 3 ¿Cuál es la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento?
SUPUESTO GENERAL	La restringida legitimación, la vulneración del derecho a la doble instancia y el deficiente funcionamiento de las herramientas informáticas no están contribuyendo al efectivo desarrollo de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, ni a la lucha contra el fraude inmobiliario.
SUPUESTOS ESPECIFICOS	Supuesto Especifico 1 La problemática de la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral, se ve reflejado cuando la persona que será afectada con los resultados de la calificación del título ingresado, no se encuentra legitimada por ley para solicitar la oposición, sino que tiene que acudir al legitimado, hacer de su conocimiento y esperar a que dicha autoridad sea quien se apersona, por lo tanto se advierte dilación y restricción para iniciar y apersonarse al procedimiento.

	<p>Supuesto Especifico 2</p> <p>La problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, se ve reflejado cuando al no cumplir con los requisitos de legitimación para solicitar dicho procedimiento, el registrador rechazar tal solicitud lo cual no es recurrible en sede administrativa, vulnerando así el ejercicio del derecho a la doble instancia en los procedimientos administrativos, lo cual es reconocido como una garantía constitucional.</p> <p>Supuesto Especifico 3</p> <p>La problemática en las herramientas informáticas brindadas por la Sunarp a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento (alerta registral), es deficiente e ineficaz. Ya que no se ha brindado los mecanismos de seguridad pertinentes al momento de suscribirse o afiliarse al servicio. Asimismo en la práctica las herramientas informáticas no son llevadas a cabo de manera eficiente por parte de los responsables y encargados.</p>
OBJETIVO GENERAL	Determinar la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p>Objetivo Específico 1</p> <p>Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.</p> <p>Objetivo Específico 2</p> <p>Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.</p> <p>Objetivo Específico 3</p> <p>Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento.</p>
DISEÑO DEL ESTUDIO	<p>Teoría Fundamentada</p> <p>Análisis de documentos</p>
TECNICAS E INSTRUMENTOS DE	Entrevista (Guía de la entrevista)

RECOLECCION DE DATOS	Análisis de documentos (Guía de análisis de documental) Análisis Normativo (Guía de análisis normativo 1 y 2)
POBLACIÓN Y MUESTRA	Grupo humano al que se le va aplicar el instrumento (3 personajes especialistas en el tema, análisis de documentos y las normativas sometidas análisis)
CATEGORIAS	Oposición, Inscripción, Fraude, Falsificación, Suplantación.
MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	Método Inductivo Método exegético Método fenomenológico
RESULTADOS	Entrevista a: Juez, Notario, Autoridad Administrativa. Análisis Documental: Directiva N° 06-2013-SUNARP/SN Análisis Normativo (1) y (2): Ley N° 30313 y su reglamento.
CONCLUSION	La problemática radica en tres aspectos fundamentales: la incorrecta regulación de la figura de la oposición, la vulneración a la garantía constitucional desarrollada en el ejercicio al derecho de la doble instancia, y finalmente en el deficiente funcionamiento de la herramienta informática "Alerta Registral" la cual no permite el oportuno conocimiento del ingreso de un título fraudulento al registro y en suma no contribuyen a la lucha contra el fraude inmobiliario.



ANEXO 2

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Entrevistado:
Cargo/profesión/grado académico:.....
Institución:.....

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Preguntas:

1. ¿Considera usted que se encuentra correctamente regulado la figura de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? ¿Por qué?

.....
.....

2. ¿Cree usted que la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento es realmente novedoso, es decir antes de la publicación de la ley 30313 no existía figura similar en el ámbito registral?

.....
.....

3. En su opinión ¿La oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite de un título fraudulento contribuye a la lucha contra el fraude inmobiliario? ¿Por qué?

.....
.....

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento



4. En su opinión ¿Considera adecuado que la legitimación para solicitar la oposición de un título fraudulento sea restringida, es decir no se admita apersonamiento fuera de las autoridades descritas en el art. 3 de la ley 30313? ¿Por qué?

5. ¿Teniendo en cuenta que una de las características de las organizaciones dedicadas al rubro de fraude inmobiliario es la rapidez con la que inscriben el bien para luego hacer transferencias, es pertinente que el propietario perjudicado sea un mero espectador de las acciones que deberá realizar la autoridad legitimada?

6. ¿Considera apropiado que el propietario perjudicado tenga que esperar aproximadamente 10 días para que la autoridad legitimada proceda a formular la oposición ante Sunarp, sin importar que el plazo establecido por ley para que el registrador pueda evaluar (observar, tachar o liquidar) dicho título es de 7 días hábiles? ¿Por qué?

7. ¿Cree usted que el propietario perjudicado con la eventual inscripción debe ser legitimado por ley para apersonarse al procedimiento de oposición, tal como sucede cuando un propietario advierte al registrador del ingreso de un título fraudulento para que este proceda a tacharlo según el art. 36 del RGRP? ¿Por qué?

8. ¿Teniendo en cuenta que la finalidad del art. 36 del RGRP es evitar que títulos fraudulentos ingresen al registro, cree usted que la figura de la oposición a la inscripción registral de un título fraudulento tiene la misma finalidad o encuentra alguna semejanza? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento



9. ¿Cómo entiende usted la garantía de la doble instancia en los procedimientos administrativos?

10. ¿Cree usted que se ha respetado el derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECIFICO 3

Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento

11. ¿Considera usted que la Alerta registral es una herramienta informática idónea, sabiendo que la misma no exige una formalidad estricta de quien pueda suscribirse a ella, ni tampoco imposibilita a un usuario registrar una propiedad que no le corresponda?

12. ¿Cree usted que las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP (Alerta Registral) están cumpliendo eficazmente el propósito por el cual fueron creadas? ¿Por qué?

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado



ANEXO 3

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Nombre del Documento: Directiva N° 6-2013-SUNARP/SN
 Número de Resolución: Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN
 Órgano emisor: Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP
 Autoridad que emite: Superintendente Nacional de los Registros Públicos
 Fecha de emisión: 18 de Julio del 2013
 Referencia: Servicio Gratuito denominado "Alerta Registral"

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento.

Ítems	Marcar	
	Sí	No
1. Se establecen mecanismos específicos para brindar la adecuada información al ciudadano respecto del funcionamiento y la suscripción al servicio de Alerta Registral.		
Fundamento:		
2. Se regula con claridad los mecanismos para que el usuario pueda obtener el conocimiento oportuno de la presentación de títulos contenidos en documentos falsificados o basados en suplantación de personas.		
Fundamento:		
3. Se ha estipulado mecanismos de seguridad estrictos y formales que restrinjan la libre suscripción a cualquier partida.		
Fundamento:		



4. El Servicio de Alerta Registral faculta al usuario para oponerse en el procedimiento de calificación registral del título ingresado presuntamente con contenido irregular.		
Fundamento:		
5. Se regula con precisión la sanción administrativa de los responsables de la correcta aplicación del servicio de Alerta Registral, ya que de ingresar erróneamente los títulos que se presenten al registro generaría un gasto de dinero y de tiempo innecesario al usuario que haga lectura del título y pague por dicho servicio.		
Fundamento:		
6. La Directiva regula la necesidad de difundir y publicitar el servicio de alerta registral.		
Fundamento:		

ANEXO 4

GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO (1)

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

LEY N° 30313- Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación, y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil, y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

Publicada en el diario Oficial El Peruano

Fecha de publicación: Jueves 26 de marzo de 2015

Poder Legislativo

Ítems		Tipo de Legitimación	SI	NO
1. La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento ha contemplado una restricción en los sujetos que se pueden apersonar para presentar la solicitud.				
Artículo relacionado al objetivo específico 1				
2. Se ha establecido documentos exclusivos para poder formular la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.				



Artículo relacionado al objetivo específico 1			
3. Se encuentra autorizado por ley el propietario perjudicado con la eventual inscripción para poner en conocimiento del registrador o el tribunal registral los actos irregulares en la presentación del título ingresado para su calificación.			
Artículo relacionado al objetivo específico 1			
4. En el caso de omitir por error alguno de los documentos señalados en los literales a, b, c, d, e del párrafo 3.1 la ley ha previsto que se pueda subsanar dicha documentación.			
Artículo relacionado al objetivo específico 1			

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Ítems	SI	NO
5. La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento ha contemplado la irrecorribilidad de la decisión del registrador respecto del apersonamiento.		



Artículo relacionado al objetivo específico 2			
	6. La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento ha contemplado la irrecurribilidad de la decisión del registrador respecto de la documentación que se debe presentar en la solicitud de oposición.		
Artículo relacionado al objetivo específico 2			

ANEXO 5

GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO (2)

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Reglamento de la Ley N° 30313- Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil, y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

Publicada en el diario Oficial El Peruano

Fecha de publicación: 23 de julio de 2016

Poder Legislativo

Ítems		Marcar	
		SI	NO
1. Se ha especificado el documento a presentar cuando se tiene conocimiento del ingreso de un título fraudulento al registro.			
Artículos relacionados al objetivo específico 1			
2. Se han descrito las características del documento que se debe presentar a la autoridad legitimada.			
Artículos relacionados al objetivo específico 1			



3. Se ha establecido con exactitud el lugar de presentación del documento Denuncia.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
4. Se ha contemplado los deberes de la autoridad o funcionario legitimado.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
5. Se ha estipulado un plazo estricto de atención a la denuncia presentada por el interesado.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
6. Se ha establecido las acciones que debe realizar la autoridad o funcionario legitimado respecto de la denuncia presentada a su despacho.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
7. Ante la omisión del pronunciamiento de la autoridad legitimada se ha establecido acciones por parte del interesado.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
8. Se ha contemplado la posibilidad que el interesado pueda comunicar a las instancias registrales la presentación de la denuncia formulada ante la autoridad legitimada.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		



9. Se ha establecido en qué periodo o el plazo específico en la que el interesado debe comunicar a las instancias registrales la presentación de su denuncia ante el funcionario o autoridad legitimada.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
10. Se ha estipulado las acciones que deberá realizar la instancia registral al tener conocimiento de la denuncia.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
11. Se ha establecido el plazo de atención del oficio emitido por las instancias registrales ante la autoridad legitimada.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
12. Se ha regulado las acciones de la instancia registral ante la respuesta u omisión de la autoridad o funcionario legitimado.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
13. Se ha estipulado la formalidad estricta de la presentación en la solicitud de oposición a la inscripción registral de un título en trámite.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
14. Se ha establecido la autoridad competente para conocer la solicitud de oposición a la inscripción registral.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		



15. Se ha establecido la formalidad estricta en la formulación de la solicitud de oposición al procedimiento de inscripción registral.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
16. Se ha establecido las formas estrictas de presentación de la solicitud de la oposición al procedimiento de inscripción registral.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
17. Se ha establecido la oportunidad para presentar la solicitud oposición al procedimiento de inscripción registral.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
18. Se ha establecido el lugar de presentación de la oposición solicitada ante el registrador o el tribunal registral.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
19. Se ha establecido la subsanación de los requisitos formales en la presentación de la oposición ante la instancia registral.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		
20. Se ha contemplado los efectos de la oposición a la inscripción registral en trámite.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1		



OBJETIVO ESPECIFICO 2

Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Ítems		SI	NO
1. Se ha establecido supuestos de rechazo liminar en la formulación de la oposición a la inscripción registral en tramite			
Artículos relacionados al objetivo específico 2			
2. Se ha contemplado la posibilidad de subsanar la documentación que se debe adjuntar en la comunicación a las instancias registrales.			
Artículos relacionados al objetivo específico 2			
3. Se ha regulado la posibilidad de presentar apelación a la decisión de la instancia registral			
Artículos relacionados al objetivo específico 2			

OBJETIVO ESPECIFICO 3

Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento.

Ítems		SI	NO
1. Se ha establecido específicamente cual es la herramienta informática que permite tener conocimiento de la presentación de un título al registro.			
Artículos relacionados al objetivo específico 3			
2. Se ha contemplado una definición exacta del servicio alerta registral.			
Artículos relacionados al objetivo específico 3			
3. Se ha estipulado las formas de suscripción al Servicio de Alerta Registral.			
Artículos relacionados al objetivo específico 3			
4. Se ha establecido alguna función específica del servicio de Alerta Registral.			
Artículos relacionados al objetivo específico 3			

ANEXO 6



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: MORALES CAUTI, Guisseppe Paul
 1.2. Cargo e institución donde labora: Coordinador del Área de Investigación de la EAP Defecto JCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de instrumento: Membello Capillo FLORES

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												/	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												/	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												/	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												/	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												/	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												/	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												/	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												/	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												/	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												/	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 22 Julio del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09634461 Telf.: 992386819

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: VARGAS HUAMAN, ESAU
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOLENTE
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: MEMARILLO CAPILLO FIORELA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											✓		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											✓		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											✓		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.											✓		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

92 %
8 %

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

92 %

Lima, 26 DE JUNIO del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 21042828 Telf.: 969 415453



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Salinas Ruiz Henry Eduardo
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente a tiempo completo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: MEMBRILLO CAPULLO FLORELA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, Lunes 26 Junio del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 41418250 Telf: 961987202

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: GIUSEPPE PAUL MORALES CAUTI
 1.2. Cargo e institución donde labora: COORDINADORA DE INVESTIGACIÓN E.P. DERECHO - UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: FIDELIA MEMBRILLO CAJILLO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 23 del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 08634461 Telf.: 912.286819

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ACEJO, WCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV DE FLETO
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: FIGUEROA MEMBRILLA, CAPILLO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 25 de NOVIEMBRE del 2017

Janina Acuña
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 60924533 Telf. 931299229

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Morales Cauti, Julio Cesar
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV DERECHO
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: FROZENA M. EMASULLO CAPULLO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 22 de noviembre del 2017

(Firma)
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 4124762 Telf.: 998 199584

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Guisseppe Paul Moraces Cauti
- 1.2. Cargo e institución donde labora: COORDINADOR DE INVESTIGACIÓN EP. DERECHOS - UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ANALISIS NORMATIVA (1)
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Florencia Membrillo Capilla

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

 Lima, 22 de Noviembre del 2017



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI No. 09634461 Telf. 992386819

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ACETO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV PERECHO
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO (1)
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Florencia Membrella Capillo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 23 NOVIEMBRE del 2017

Juan Pato
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 429055 Telf.: 93799720

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Morales Cauti, Julio Cesar
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV Derecha
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Normativo (1)
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Florencia Membreillo Caprio

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si
No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 22 de noviembre del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 41247162 Telf. 991 1999 84

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: GUISSIEPI PAUL MORALES CAUTI
- 1.2. Cargo e institución donde labora: COORDINADOR DE INVESTIGACIÓN EP DERECHO - UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ANALISIS NORMATIVA (2)
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: FIDRELA MEMBRILLO CAPILO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												/	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												/	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												/	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												/	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												/	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												/	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												/	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												/	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												/	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												/	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 22 NOV del 2017


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09634461 Telf.: 992386819

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ACETO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DE DERECHO UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO (2)
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Florencia Membreño Capillo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 23 de NOVIEMBRE del 2017

Juan Aceto
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 68986953 Telf.: 937719729

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Morales Cauti, Julio Cesar
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV DERECHO
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ANÁLISIS NORMATIVO (2)
 1.4. Autor(A) de Instrumento: FIOROLA MEMBRILLO CAPILLO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE				ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr contrastar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

81

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 22 de noviembre del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 41340162 Telf. 998159984

ANEXO 7

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Entrevistado: MARTÍN S. ZAPATA QUEZADA

Cargo/profesión/grado académico: NOTARIO PÚBLICO / ABOGADO

Institución: NOTARÍA PÚBLICA ZAPATA

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Preguntas:

1. ¿Considera usted que se encuentra correctamente regulado la figura de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? ¿Por qué?

La norma es necesaria, permite a que determinadas autoridades se opongan a un procedimiento registral fraudulento, pero necesita algunos ajustes todavía.

2. ¿Cree usted que la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento es realmente novedoso, es decir antes de la publicación de la ley 30313 no existía figura similar en el ámbito registral?

No, ya existía un precedente, pero de alcance menor, esta ley mejora en varios aspectos la anterior norma.

3. En su opinión ¿La oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite de un título fraudulento contribuye a la lucha contra el fraude inmobiliario? ¿Por qué?

Si. Al advertirse fraude o simulación no se espera recurrir a un proceso litigioso ante el poder judicial.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

4. En su opinión ¿Considera adecuado que la legitimación para solicitar la oposición de un título fraudulento sea restringida, es decir no se admita apersonamiento fuera de las autoridades descritas en el art. 3 de la ley 30313? ¿Por qué?

Es una medida excepcional, solo los indicados en la ley bajo su responsabilidad y previo control técnico podrán solicitar oposición.

5. ¿Teniendo en cuenta que una de las características de las organizaciones dedicadas al rubro de fraude inmobiliario es la rapidez con la que inscriben el bien para luego hacer transferencias, es pertinente que el propietario perjudicado sea un mero espectador de las acciones que deberá realizar la autoridad legitimada?

No es un mero espectador, él deberá brindar todo lo necesario a la autoridad competente para que su pedido se anote pronto en el registro.

6. ¿Considera apropiado que el propietario perjudicado tenga que esperar aproximadamente 10 días para que la autoridad legitimada proceda a formular la oposición ante Sunarp, sin importar que el plazo establecido por ley para que el registrador pueda evaluar (observar, tachar o liquidar) dicho título es de 7 días hábiles?

La ley indica un plazo máximo de 10 días luego de su presentación, la autoridad o proveedor podrá hacer lo antes del tiempo. (Breve plazo)

7. ¿Cree usted que el propietario perjudicado con la eventual inscripción debe ser legitimado por ley para apersonarse al procedimiento de oposición, tal como sucede cuando un propietario advierte al registrador del ingreso de un título fraudulento para que este proceda a tacharlo según el art. 36 del RGRP? ¿Por qué?

Podría ser legitimado siempre y cuando ofrezca garantías reales y personales que permitan advertir la licitud y legalidad de su pedido caso contrario se crea una absoluta inseguridad jurídica.

8. ¿Teniendo en cuenta que la finalidad del art. 36 del RGRP es evitar que títulos fraudulentos ingresen al registro, cree usted que la figura de la oposición a la inscripción registral de un título fraudulento tiene la misma finalidad o encuentra alguna semejanza? ¿Por qué?

La ley de oposición tiene que ser como sustituto el mencionado art. 36 es un desarrollo de esta norma última.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

9. ¿Cómo entiende usted la garantía de la doble instancia en los procedimientos administrativos?

Es un derecho constitucional aplicado al órgano administrativo.

10. ¿Cree usted que se ha respetado el derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? ¿Por qué?

Con este procedimiento al ser no excepcional que resguarda y precavete el do de prop. (Constitucional)

Hay un único procedimiento, sin embargo el interesado puede recurrir al órgano jurisdiccional.

OBJETIVO ESPECIFICO 3

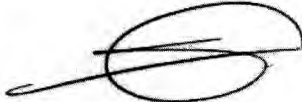
Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento

11. ¿Considera usted que la Alerta registral es una herramienta informática idónea, sabiendo que la misma no exige una formalidad estricta de quien pueda suscribirse a ella, ni tampoco imposibilita a un usuario registrar una propiedad que no le corresponda?

No es idónea pero al menos cumple su finalidad: Alertas.

12. ¿Cree usted que las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP (Alerta Registral) están cumpliendo eficazmente el propósito por el cual fueron creadas? ¿Por qué?

En cierta forma cumple su finalidad pero necesita del mayor desarrollo y depuración.

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado
Martín S Zapata Quepa NOTARIO DE LIMA	

ANEXO 8

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Entrevistado: LUCIA GABRIELA MAGAN MONTES

Cargo/profesión/grado académico: JUEZ / ABOGADA / DOCTORADO

Institución: PODER JUDICIAL DEL PERÚ (JUZGADO CIVIL TRANSITORIO-CARABALLO)

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Preguntas:

1. ¿Considera usted que se encuentra correctamente regulado la figura de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? ¿Por qué?

EXACTAMENTE REGULADA NO ESTÁ, SIN EMBARGO SI ES UN MECANISMO PARA QUE EL PERJUDICADO PUEDA EJERCER SU DERECHO EN EL ÁMBITO REGISTRAL, ELLO FORMULANDO LA OPOSICIÓN Y CANCELACIÓN DEPENDIENDO DEL CASO

2. ¿Cree usted que la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento es realmente novedoso, es decir antes de la publicación de la ley 30313 no existía figura similar en el ámbito registral?

BUENO LO QUE SIEMPRE HA EXISTIDO ES LA NULIDAD DEL ASIENTO REGISTRAL DEPENDIENDO DE LA CAUSAL FORMULADA, ELLO EN EL ÁMBITO JURISDICCIONAL Y SIN EMBARGO EN EL ÁMBITO REGISTRAL NO EXISTÍA TEXTUALMENTE.

3. En su opinión ¿La oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite de un título fraudulento contribuye a la lucha contra el fraude inmobiliario? ¿Por qué?

LA NORMA BUSCA ESA PENALIDAD, QUE ES CONTRIBUIR A CONTRARRESTAR EL FRAUDE INMOBILIARIO. SIN EMBARGO NO ESTÁ CUMPLIENDO LA MISMA EN SU TOTALIDAD.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

4. En su opinión ¿Considera adecuado que la legitimación para solicitar la oposición de un título fraudulento sea restringida, es decir no se admita apersonamiento fuera de las autoridades descritas en el art. 3 de la ley 30313? ¿Por qué?

NO ES LO MAS ADECUADO YA QUE DEBERIA PRESENTARLO EL INTERESADO, PUESTO QUE ES LA PERSONA A LA QUE SE LE VA AFECTAR CON LA DECISION. ESTO EN EL CASO QUE EL PERJUDICADO NO SEA EVIDENTE YA QUE CASO CONTRARIO SERIA RESPONSABILIDAD DE LA AUTORIDAD LEGITIMADA.

5. ¿Teniendo en cuenta que una de las características de las organizaciones dedicadas al rubro de fraude inmobiliario es la rapidez con la que inscriben el bien para luego hacer transferencias, es pertinente que el propietario perjudicado sea un mero espectador de las acciones que deberá realizar la autoridad legitimada?

POR SUPUESTO QUE NO ES PERTINENTE, TAL COMO LO HE SEÑALADO EN LA PREGUNTA ANTERIOR. AUNQUE ESTA PERSONA TAMBIEN DEBE CONOCER PRESENTANDO MEDIOS PROBATORIOS PARA MAYOR SUSTENTO DE SU PEDIDO.

6. ¿Considera apropiado que el propietario perjudicado tenga que esperar aproximadamente 10 días para que la autoridad legitimada proceda a formular la oposición ante Sunarp, sin importar que el plazo establecido por ley para que el registrador pueda evaluar (observar, tachar o liquidar) dicho título es de 7 días hábiles?

NO ES RACIONALMENTE PROPORCIONAL, TAMPOCO ES CONGRUENTE LOS PLAZOS OTORGADOS EN DICHA LEY, CULO EN RAZÓN A QUE PARTICULARMENTE NOSOTROS LOS JUECES TENEMOS ABISMAL CARGA PROCESAL LO CUAL IMPOSIBILITA CUMPLIR CON DICHO PLAZOS EN LA REALIDAD. ASIMISMO ESTARIAMOS ESPERANDO EN TODO CASO QUE SE INSCRIBA Y FORMULAR LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL LO CUAL NO ES LA SOLUCIÓN.

7. ¿Cree usted que el propietario perjudicado con la eventual inscripción debe ser legitimado por ley para apersonarse al procedimiento de oposición, tal como sucede cuando un propietario advierte al registrador del ingreso de un título fraudulento para que este proceda a tacharlo según el art. 36 del RGRP? ¿Por qué?

SI DEBE SER LEGITIMADO, COMO LO MENCIONE ANTERIORMENTE DEBE PONERLO AQUELLA PERSONA QUE SE VEVA AFECTADA POR DICHA INSCRIPCIÓN, DADO QUE ESTO DEMANDA DE RESPONSABILIDAD DEL QUE LO SOLICITA DEBIENDO RESPONDER CIVIL Y PENALMENTE EL QUE LO SOLICITA.

8. ¿Teniendo en cuenta que la finalidad del art. 36 del RGRP es evitar que títulos fraudulentos ingresen al registro, cree usted que la figura de la oposición a la inscripción registral de un título fraudulento tiene la misma finalidad o encuentra alguna semejanza? ¿Por qué?

TIENE LA MISMA FINALIDAD, PERO LA DIFERENCIA ES QUE UNA ES EMITIDA POR EL ÓRGANO CARGADO (JUEGO) Y EL OTRO SE DA EN EL ÁMBITO REGISTRAL, EN ESTE ÚLTIMO BASICAMENTE SE CORROBORA LO QUE DICE TAL AUTORIDAD.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

9. ¿Cómo entiende usted la garantía de la doble instancia en los procedimientos administrativos?

ES UNA GARANTÍA PARA QUE LOS ADMINISTRADOS ANTE LA DENEGACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN U OTROS ACTOS, SEAN VERIFICADOS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL O EL QUE CORRESPONDA PARA QUE SEA ADMITIDA O ESCRITA.

10. ¿Cree usted que se ha respetado el derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? ¿Por qué?

SI ESTUVERA EL INTERESADO APERSONADO SI, PERO EN ESTE CASO NO SE HA RESPETADO.

OBJETIVO ESPECIFICO 3

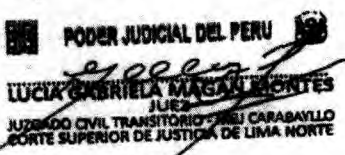
Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento

11. ¿Considera usted que la Alerta registral es una herramienta informática idónea, sabiendo que la misma no exige una formalidad estricta de quien pueda suscribirse a ella, ni tampoco imposibilita a un usuario registrar una propiedad que no le corresponda?

Ayuda, pero no es algo totalmente segura, ya que no se tomados todas las acciones necesarias para garantizar su óptimo desenvolvimiento.

12. ¿Cree usted que las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP (Alerta Registral) están cumpliendo eficazmente el propósito por el cual fueron creadas? ¿Por qué?

En parte, por el tema de la publicidad pero si no tiene restricciones no lo es, básicamente se deberían plantear ajustes para que estas funcionen mejor.

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado
	 <p>PODER JUDICIAL DEL PERU LUCÍA GABRIELA MAGAÑA MONTES JUEZA JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DEL CARABAYLO CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE</p>

ANEXO 9

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Entrevistado: YDA PAOLA PACHECO PORTAL

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADA / ENCARGADA DEL ÁREA DE DERECHO

Institución: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que se presenta en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Preguntas:

1. ¿Considera usted que se encuentra correctamente regulado la figura de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? ¿Por qué?

Si, salvo pequeños ajustes que se debe hacer como toda ley que es perfectible, de acuerdo a la necesidad actual.

2. ¿Cree usted que la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento es realmente novedoso, es decir antes de la publicación de la ley 30313 no existía figura similar en el ámbito registral?

Relativamente se podría decir que sí, dado a que cada procedimiento busca superar al que lo antecede.

3. En su opinión ¿La oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite de un título fraudulento contribuye a la lucha contra el fraude inmobiliario? ¿Por qué?

No en su totalidad pero es un buen inicio para edificar sobre ella.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

4. En su opinión ¿Considera adecuado que la legitimación para solicitar la oposición de un título fraudulento sea restringida, es decir no se admita apersonamiento fuera de las autoridades descritas en el art. 3 de la ley 30313? ¿Por qué?

NO, debido a que no se puede asumir que la autoridad legitimada aceptará en breve plazo que existe irregularidad en el acto que emitió con la penalidad de que se inscriba en el registro público.

5. ¿Teniendo en cuenta que una de las características de las organizaciones dedicadas al rubro de fraude inmobiliario es la rapidez con la que inscriben el bien para luego hacer transferencias, es pertinente que el propietario perjudicado sea un mero espectador de las acciones que deberá realizar la autoridad legitimada?

No es pertinente que este sea un mero espectador lógicamente, pero se necesita su actuar de otra forma, como lo es en la recolección de medios probatorios tal como lo ha estipulado la ley.

6. ¿Considera apropiado que el propietario perjudicado tenga que esperar aproximadamente 10 días para que la autoridad legitimada proceda a formular la oposición ante Sunarp, sin importar que el plazo establecido por ley para que el registrador pueda evaluar (observar, tachar o liquidar) dicho título es de 7 días hábiles?

Si bien es cierto que en ese breve plazo es casi imposible poder presentar la oposición, la autoridad deberá actuar rápidamente ya que tiene la obligación de presentarla en el plazo indicado.

7. ¿Cree usted que el propietario perjudicado con la eventual inscripción debe ser legitimado por ley para apersonarse al procedimiento de oposición, tal como sucede cuando un propietario advierte al registrador del ingreso de un título fraudulento para que este proceda a tacharlo según el art. 36 del RGRP? ¿Por qué?

Si, debería legitimado para que este pueda actuar de la forma que más proteja su derecho, sin embargo debe responder si su actuar es doloso o no se ajusta a ley.

8. ¿Teniendo en cuenta que la finalidad del art. 36 del RGRP es evitar que títulos fraudulentos ingresen al registro, cree usted que la figura de la oposición a la inscripción registral de un título fraudulento tiene la misma finalidad o encuentra alguna semejanza? ¿Por qué?

Si tienen la misma finalidad, aunque ambas tienen diferente trámite.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

9. ¿Cómo entiende usted la garantía de la doble instancia en los procedimientos administrativos?

Como un derecho constitucional de las personas sometidas a un procedimiento administrativo, el cual será evaluado por el superior en jurisdicción a fin de ceptelar derechos.

10. ¿Cree usted que se ha respetado el derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento? ¿Por qué?

No, ya que al establecerse que la decisión del registrador es inrecurrible, hay un evicente

recorrido de un derecho constitucional, lo cual debe ser materia de corrección.

OBJETIVO ESPECIFICO 3



Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento

11. ¿Considera usted que la Alerta registral es una herramienta informática idónea, sabiendo que la misma no exige una formalidad estricta de quien pueda suscribirse a ella, ni tampoco imposibilita a un usuario registrar una propiedad que no le corresponda?

No es la más idónea, porque debe existir mayor formalidad en la suscripción de la misma.

12. ¿Cree usted que las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP (Alerta Registral) están cumpliendo eficazmente el propósito por el cual fueron creadas? ¿Por qué?

En pequeñas proporciones puede ser, pero se debe invertir más presupuesto para que estas de verdad sean eficaces.

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado
	



GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Nombre del Documento: Directiva N° 6-2013-SUNARP/SN
 Número de Resolución: Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN
 Órgano emisor: Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP
 Autoridad que emite: Superintendente Nacional de los Registros Públicos
 Fecha de emisión: 18 de Julio del 2013
 Referencia: Servicio Gratuito denominado "Alerta Registral"

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento.

Ítems	Marcar	
	Sí	No
7. Se establecen mecanismos específicos para brindar la adecuada información al ciudadano respecto del funcionamiento y la suscripción al servicio de Alerta Registral.		x
Fundamento: No existe artículo alguno que regule con precisión esta situación.		
8. Se regula con claridad los mecanismos para que el usuario pueda obtener el conocimiento oportuno de la presentación de títulos contenidos en documentos falsificados o basados en suplantación de personas.	x	
Fundamento: 5.1. La Alerta Registral: Es un servicio gratuito que se encuentra a disposición de cualquier ciudadano a través de la página web de la SUNARP, que permite comunicar respecto de la presentación de un título o títulos para su inscripción sobre la partida o partidas registrales previamente seleccionadas por el usuario del servicio. A través de un sistema de búsqueda automatizada se detectará el título o los títulos presentados para su inscripción en la partida o partidas registrales seleccionadas, enviándose un mensaje a la dirección de correo electrónico consignado por el usuario en el formulario de suscripción.		



9. Se ha regulado mecanismos de seguridad estrictos y formales que restrinjan la libre suscripción a cualquier partida.		x
Fundamento: 5.2. Nuevo usuario: Comprende a la persona natural que solicita por primera vez el servicio de alerta registral. Para dicho fin, no se requiere ser titular registral del bien o derecho inscrito respecto de la partida, ficha o tomo por la que solicita la afiliación.		
10. El Servicio de Alerta Registral faculta al usuario para oponerse en el procedimiento de calificación registral del título ingresado presuntamente con contenido irregular.		x
Fundamento: 1.-Antecedentes y Consideraciones: (párrafo 9) La comunicación del servicio "Alerta Registral" no significa que el usuario se encuentre facultado para formular oposición en el procedimiento registral en el marco de su naturaleza no contenciosa, conforme lo prevé el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos, sino que la comunicación permitirá al usuario conocer la naturaleza del título presentado y si presume que se trata de un título falso podrá adoptar los mecanismos normativos correspondientes.		
11. Se regula con precisión la sanción administrativa de los responsables de la correcta aplicación del servicio de Alerta Registral, ya que de ingresar erróneamente los títulos que se presenten al registro generaría un gasto de dinero y de tiempo innecesario al usuario que haga lectura del título y pague por dicho servicio.		x
Fundamento: No existe artículo alguno que regule con precisión esta situación.		
12. La Directiva regula la necesidad de difundir y publicitar el servicio de alerta registral.		x
Fundamento: No existe artículo alguno que regule con precisión esta situación.		

ANEXO 11

GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO (1)

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

LEY Nº 30313- Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación, y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil, y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

Publicada en el diario Oficial El Peruano

Fecha de publicación: Jueves 26 de marzo de 2015

Poder Legislativo

Ítems		Tipo de Legitimación	SI	NO
7. La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento ha contemplado una restricción en los sujetos que se pueden apersonar para presentar la solicitud.		Subjetiva	x	
Artículo relacionado al objetivo específico 1	Art.3. Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en tramite 3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos.			
8. Se ha establecido documentos exclusivos para poder formular la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.		Objetiva	x	

<p>Artículos relacionados al objetivo específico 1</p>	<p>Art.3</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso debe dar merito a la inscripción. b) Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él. En el caso de los documentos extraprotocolares, estos deben dar merito a la inscripción registral. c) Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido extendido por él. d) Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa. <p>Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.</p>			
<p>9. Se encuentra autorizado por ley el propietario perjudicado con la eventual inscripción para poner en conocimiento del registrador o el tribunal registral los actos irregulares en la presentación del título ingresado para su calificación.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1094 1116 1292 1327">Subjetiva</td> <td data-bbox="1292 1116 1362 1327">x</td> <td data-bbox="1362 1116 1440 1327"></td> </tr> </table>	Subjetiva	x	
Subjetiva	x			
<p>Artículos relacionados al objetivo específico 1</p>	<p>Art. 3.5 La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d, e del párrafo 3.1 pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria prevista en el reglamento general de los registros públicos.</p> <p>Art. 3.6 La persona que denuncie la suplantación de identidad ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d, e del párrafo 3.1 pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que oficie al notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro según corresponda, a</p>			

	fin de verificar la existencia de la denuncia.		
10. En el caso de omitir por error alguno de los documentos señalados en los literales a, b, c, d, e del párrafo 3.1 la ley ha previsto que se pueda subsanar dicha documentación.	Objetiva		x
Artículo relacionado al objetivo específico 1	Art. 3 Último párrafo Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa.		

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Ítems		SI	NO
11. La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento ha contemplado la irrecurribilidad de la decisión del registrador respecto del apersonamiento.		x	
Artículo relacionado al objetivo específico 2	Art.2. Naturaleza del procedimiento de inscripción registral Párrafo 3: La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa.		
12. La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento ha contemplado la irrecurribilidad de la decisión del registrador respecto de la documentación que se debe presentar en la solicitud de oposición.		x	
Artículo relacionado al objetivo específico 2	Art. 3 Último párrafo Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa.		

ANEXO 12

GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO (2)

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Analizar la problemática que se presenta en la legitimación para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento

Reglamento de la Ley N° 30313- Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil, y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

Publicada en el diario Oficial El Peruano

Fecha de publicación: 23 de julio de 2016

Poder Legislativo

Ítems		Marcar	
		SI	NO
21. Se ha especificado el documento a presentar cuando se tiene conocimiento del ingreso de un título fraudulento al registro.		X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 15. La denuncia La denuncia es la solicitud del interesado dirigida a la autoridad o funcionario legitimado para comunicar la existencia de un asiento registral irregular o de un procedimiento de inscripción registral en trámite sustentado en título que adolece de falsificación de documento o suplantación de identidad.		
22. Se han descrito las características del documento que se debe presentar a la autoridad legitimada.		X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 16. Contenido de la denuncia La denuncia debe contener la indicación de los hechos, la información que permite su constatación, así como el aporte de la evidencia o cualquier otro elemento que permita verificar la falsificación del documento o la suplantación de identidad.		



23. Se ha establecido con exactitud el lugar de presentación del documento Denuncia.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 17. Lugar de presentación de la denuncia La denuncia se presenta en el domicilio de la autoridad o funcionario legitimado, de la siguiente manera: <ol style="list-style-type: none">1. En el caso de notario: Se presenta en el domicilio del despacho notarial. En caso de cese del notario se presenta en el domicilio del colegio de notarios correspondiente.2. En el caso del cónsul: Se presenta en la mesa de partes del domicilio del Ministerio de Relaciones Exteriores o en el domicilio del consulado.3. En el caso del juez: Se presenta en la mesa de partes del domicilio de la Corte Superior del Distrito Judicial al que pertenece el juez o en el domicilio de su despacho judicial.4. En el caso del funcionario público: Se presenta en la mesa de partes del domicilio de la entidad a la que pertenece.5. En el caso de arbitraje institucional: Se presenta en el domicilio del centro de arbitraje.6. En el caso del árbitro ad-hoc: Se presenta en el domicilio que conste en el RENIEC.	
24. Se ha contemplado los deberes de la autoridad o funcionario legitimado.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art.8. Deberes de la autoridad o funcionario legitimado <ol style="list-style-type: none">1. Atender oportunamente la denuncia de falsificación de documentos o suplantación de identidad presentada por el interesado.2. Verificar los hechos señalados en la denuncia de falsificación de documentos o suplantación de identidad presentado por el interesado.3. Solicitar la oposición de título en trámite o cancelación de asiento registral, de oficio o en merito a la presentación de la denuncia, dentro de los plazos establecidos en el presente reglamento. Responder la comunicación de la instancia registral dentro de los plazos establecidos en el presente reglamento.	
25. Se ha estipulado un plazo estricto de atención a la denuncia presentada por el interesado.	X	



<p>Artículos relacionados al objetivo específico 1</p>	<p>Art. 18 Plazo de atención de la denuncia presentada Los plazos para la atención de la denuncia presentada son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En el caso de la oposición de inscripción registral: La autoridad o funcionario legitimado se pronuncia sobre la denuncia en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde el día siguiente de su presentación. 2. (b) Tratándose de un supuesto de cese, el plazo se interrumpe y se computa a partir de la designación por el Colegio de Notarios del notario que asume la competencia para evaluar y formular la denuncia.
<p>26. Se ha establecido las acciones que debe realizar la autoridad o funcionario legitimado respecto de la denuncia presentada a su despacho.</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Artículos relacionados al objetivo específico 1</p>	<p>Art. 19 Acciones de la autoridad o funcionario legitimado respecto de la denuncia 19.1 Una vez que la autoridad o funcionario legitimado recibe la denuncia, procede a realizar las siguientes acciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En el caso de que se trate de un supuesto de falsificación de documento total o parcial, entre otras acciones, verifica la firma, rubrica, signo, sellos de seguridad o confronta la información con el instrumento matriz, según corresponda. 2. En el caso de que se trate de un supuesto de suplantación de identidad, el notario o cónsul evalúa la denuncia a través de los siguientes documentos: partida de defunción o certificado de movimiento migratorio del supuesto otorgante o compareciente del acto, que acrediten indubitablemente la imposibilidad material de su intervención en el instrumento, o cualquier otro medio que estime pertinente. <p>19.2 De verificarse la existencia del supuesto de falsificación de documentos o suplantación de identidad contenido en la denuncia, la autoridad o funcionario legitimado procede a formular la solicitud de oposición o cancelación del asiento registral.</p>
<p>27. Ante la omisión del pronunciamiento de la autoridad legitimada se ha establecido acciones por parte del interesado.</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
	<p>Art. 20. Demora injustificada frente a la denuncia formulada por el interesado 20.1 Si la autoridad o funcionario legitimado no emite pronunciamiento en el plazo previsto en el presente reglamento, el interesado puede comunicar dicha situación adjuntando el cargo de la presentación de la denuncia, en los</p>

Artículos relacionados al objetivo específico 1	<p>siguientes términos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En el caso de notario: Ante el Tribunal de honor del Colegio de Notarios. 2. En el caso del cónsul: Ante el Ministerio de Relaciones Exteriores, conforme a la Ley N° 28091, Ley del Servicio Diplomático de la República. 3. En el caso del juez: Ante la oficina de Control de la Magistratura. 4. En el caso del funcionario público: Ante el superior jerárquico o registrarlo en el libro de reclamaciones. 5. En caso de árbitro: Ante la Institución arbitral que lo nombró, en su defecto, ante la Cámara de Comercio correspondiente. <p>20.2 La comunicación precitada se formula sin perjuicio de las acciones judiciales que podrían resultar pertinente promover.</p>
28. Se ha contemplado la posibilidad que el interesado pueda comunicar a las instancias registrales la presentación de la denuncia formulada ante la autoridad legitimada.	X
Artículos relacionados al objetivo específico 1	<p>Art. 24. Comunicación de la denuncia a la instancia registral en el caso de oposición del título en trámite.</p> <p>24.1 El interesado comunica a la instancia registral la presentación de la denuncia de conformidad con los párrafos 3.5 y 3.6 del artículo 3 de la Ley N° 30313. Para tal efecto, debe adjuntar la reproducción certificada notarialmente o copia autenticada por fedatario institucional de la oficina registral de la denuncia en la que se advierta la constancia de recepción que acredite su presentación previa ante la autoridad o funcionario legitimado correspondiente.</p> <p>24.2 La presentación de la comunicación precitada se efectúa en mesa de partes, o la que haga sus veces, de la oficina registral donde se encuentra el título que dio inicio al procedimiento de inscripción registral en trámite. Si el título se encuentra apelado ante el Tribunal Registral, se presenta en la oficina de trámite documentario o la que haga sus veces.</p> <p>24.3 Cuando la comunicación al Registro no contenga la documentación indicada en el presente artículo, es rechazada liminarmente por el servidor de mesa de partes o trámite documentario, según corresponda, o en su defecto por la instancia registral.</p>
29. Se ha establecido en qué periodo o el plazo específico en la que el interesado debe comunicar a las instancias registrales la presentación de su denuncia ante el funcionario o autoridad legitimada.	X
Artículos relacionados al objetivo específico 1	No existe artículo alguno que consigne dicha información.

30. Se ha estipulado las acciones que deberá realizar la instancia registral al tener conocimiento de la denuncia.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 25. Acciones de la instancia registral al tomar conocimiento de la denuncia de oposición al título en trámite Ante el conocimiento de la denuncia, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles la instancia registral oficia a la autoridad o funcionario legitimado en los domicilios indicados en el artículo 17 del presente reglamento, para que cumpla con atenderla debidamente.	
31. Se ha establecido el plazo de atención del oficio emitido por las instancias registrales ante la autoridad legitimada.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 27. Plazo de atención del oficio de la instancia registral 27.1 La autoridad o funcionario legitimado debe responder el oficio de la instancia registral en el plazo máximo de diez días (10) días hábiles, contados desde el día siguiente de la recepción de la comunicación. 27.2 En caso de respuesta de la autoridad o funcionario legitimado se presente con posterioridad al plazo indicado en el párrafo precedente, dicha circunstancia no impide la evaluación por el registrador siempre que el título no haya sido inscrito. Ello sin perjuicio de la aplicación de los mecanismos de responsabilidad que corresponda.	
32. Se ha regulado las acciones de la instancia registral ante la respuesta u omisión de la autoridad o funcionario legitimado.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 28. Acciones de la instancia registral ante la respuesta u omisión de la autoridad o funcionario legitimado en el caso de oposición 28.1 Cuando la autoridad o funcionario legitimado responde formulando oposición, el registrador o Tribunal Registral estima la solicitud y dispone la tacha del título, previa calificación de la oposición. 28.2 Cuando la autoridad o funcionario legitimado no responde o desestima el supuesto de falsificación o suplantación de identidad del título en trámite, el registrador levanta la suspensión y continúa con la calificación registral.	
33. Se ha estipulado la formalidad estricta de la presentación en la solicitud de oposición a la inscripción registral de un título en trámite.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 29. Formalidad de la oposición La oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite se solicita por escrito y se presenta conjuntamente con	

	el formulario de solicitud de oposición aprobado por la SUNARP.	
34. Se ha establecido la autoridad competente para conocer la solicitud de oposición a la inscripción registral.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 30. Competencia para conocer la oposición La instancia registral es competente para conocer la oposición de un título en trámite, la cual está conformada por el registrador que conoce del procedimiento de inscripción registral del título que ha sido materia de oposición, y por el Tribunal Registral, en el caso de que dicho título haya sido apelado.	
35. Se ha establecido la formalidad estricta en la formulación de la solicitud de oposición al procedimiento de inscripción registral.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art.32. Formulación de la oposición al título en trámite 32.1 La oposición se sustenta exclusivamente en la presentación de los documentos señalados en el párrafo 3.1 de la Ley Nº 30313. 32.2 Sin perjuicio de lo anterior, la oposición también debe contener la siguiente información: 1. Datos de identificación del funcionario o autoridad, con indicación de su domicilio. 2. Indicación de la fecha y número del título materia de oposición. 3. Sello y firma del funcionario o autoridad que formula la oposición.	
36. Se ha establecido las formas estrictas de presentación de la solicitud de la oposición al procedimiento de inscripción registral.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 33. Formas de presentación de la oposición La autoridad o funcionario legitimado presenta la oposición en los siguientes términos: 1. Si la oposición es solicitada por el notario, debe ser presentada por él o su dependiente acreditado ante el registro a través del módulo "Sistema Notario". 2. Si la oposición es solicitada por el cónsul, debe ser ingresada por el representante del Ministerio de Relaciones Exteriores acreditado ante el Registro. 3. Si la oposición es solicitada por el árbitro, debe ser presentada personalmente ante el Registro. 4. Si la oposición es solicitada por el juez o el funcionario público, puede ser presentada al registro por cualquier persona.	

37. Se ha establecido la oportunidad para presentar la solicitud de oposición al procedimiento de inscripción registral	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 34. Oportunidad para presentar la oposición 34.1 La autoridad o funcionario legitimado debe solicitar la oposición a un título en trámite antes de su inscripción. 34.2 Si la oposición se presenta dentro de los últimos cinco (5) días hábiles de vigencia del asiento de presentación del título, este se prorroga automáticamente por quince (15) días hábiles adicionales.	
38. Se ha establecido el lugar de presentación de la oposición solicitada ante el registrador o el tribunal registral.		
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art.35. Lugar de presentación de la oposición solicitada ante el Registrador 35.1 La solicitud de oposición de la autoridad o funcionario legitimado se presenta en la mesa de partes, o la que haga sus veces, de la oficina registral donde se encuentra el título del procedimiento de inscripción registral en trámite que es materia de calificación por el registrador. 35.2 Cuando se presenta la solicitud de oposición en una Oficina Registral distinta a la competente, se aplica el procedimiento de oficina receptora y oficina de destino previsto por la SUNARP, sin que ello genere el pago de una tasa registral por el servicio de mensajería. Art. 36. Lugar de presentación de la oposición ante el Tribunal Registral Cuando el título que dio inicio al procedimiento de inscripción registral en trámite se encuentre apelado ante el Tribunal Registral, la solicitud de oposición de la autoridad o funcionario legitimado se presenta en la oficina de trámite documentario o la que haga sus veces. En ningún caso, se admite la presentación a través del diario o mesa de partes.	
39. Se ha establecido la subsanación de los requisitos formales en la presentación de la oposición ante la instancia registral.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 39. Actuaciones de la instancia registral 39.1 Cuando habiendo sido admitida, la solicitud de oposición no cumpla todos los requisitos señalados en el artículo 32.2 del presente reglamento y/o se requiera verificar la autenticidad para el caso de la solicitud del juez o funcionario público, la instancia registral debe solicitar la subsanación del defecto advertido y/o la confirmación de su autenticidad. 39.2 En el supuesto anterior, la autoridad o funcionario legitimado debe subsanar en el plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde el día siguiente de la recepción de	



	la solicitud de subsanación de la instancia registral. Las notificaciones se realizan en el domicilio señalado en la solicitud de la oposición o en su defecto, se aplican los criterios previstos en el artículo 17 del presente reglamento.	
40. Se ha contemplado los efectos de la oposición a la inscripción registral en trámite.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 1	Art. 31. Efecto de la oposición La oposición que haya sido estimada por la instancia registral, previa calificación y verificación, tiene como efecto la tacha del título por falsificación de documentos o suplantación de identidad, según corresponda.	

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Establecer la problemática que se presenta en el ejercicio del derecho a la doble instancia en la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento.

Ítems		SI	NO
4. Se ha establecido supuestos de rechazo liminar en la formulación de la oposición a la inscripción registral en trámite		X	
Artículos relacionados al objetivo específico 2	Art. 37. Supuesto de rechazo liminar de la oposición 37.1. La oposición es rechazada liminarmente en cualquiera de los siguientes supuestos: 1. Cuando no ha sido suscrito por la autoridad o funcionario legitimado. 2. Cuando se sustente en documento distinto a los señalados en el artículo 3.1 de la Ley N° 30313. 3. Cuando no ha sido presentada por las personas indicadas en el artículo 33 del presente reglamento. 4. Cuando no se trate de los supuestos señalados en el artículo 7 del presente reglamento. 37.2 En el rechazo liminar, la documentación que fuera ingresada al registro al registro no toma parte del título que dio inicio al procedimiento de inscripción registral en trámite y se procede a su devolución. Tampoco procede la prórroga automática a que se refiere el párrafo 34.2 del presente reglamento.		

5. Se ha contemplado la posibilidad de subsanar la documentación que se debe adjuntar en la comunicación a las instancias registrales.		X
Artículos relacionados al objetivo específico 2	Art. 24. Comunicación de la denuncia a la instancia registral en el caso de oposición del título en trámite. 24.3 Cuando la comunicación al Registro no contenga la documentación indicada en el presente artículo, es rechazada liminarmente por el servidor de mesa de partes o trámite documentario, según corresponda, o en su defecto por la instancia registral.	
6. Se ha regulado la posibilidad de presentar apelación a la decisión de la instancia registral		X
Artículos relacionados al objetivo específico 2	Art. 43. Apelación de la decisión de la instancia registral La decisión del registrador sobre el pedido de oposición es irrecurrible en sede administrativa.	

OBJETIVO ESPECIFICO 3

Identificar la problemática de las herramientas informáticas brindadas por la SUNARP a los usuarios para detectar la inscripción en trámite de un título fraudulento.

Ítems	SI	NO
5. Se ha establecido específicamente cual es la herramienta informática que permite tener conocimiento de la presentación de un título al registro.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 3	Art.10 El interesado conoce de la presentación de uno o más títulos ingresados al registro a través del servicio de Alerta Registral, sin perjuicio de que pueda tomar conocimiento por cualquier otro medio.	
6. Se ha contemplado una definición exacta del servicio alerta registral.	X	
Artículos relacionados al objetivo específico 3	Art. 11. Servicio de “Alerta Registral” La alerta registral es un servicio gratuito por el cual se brinda información, mediante un correo electrónico o mensaje de	



	texto, sobre la presentación al registro de uno o más títulos respecto a una determinada partida registral.		
7. Se ha estipulado las formas de suscripción al Servicio de Alerta Registral.		X	
Artículos relacionados al objetivo específico 3	Art. 12. Formas de suscripción al Servicio de Alerta Registral. El servicio de Alerta registral se brinda de las siguientes maneras: <ol style="list-style-type: none">1. De Oficio: Es aquella efectuada por la SUNARP cuando se inscribe una transferencia de propiedad en el Registro de Predios o en el Registro de Propiedad Vehicular. Para tal efecto, en el formulario de solicitud de inscripción registral se debe consignar el correo electrónico o el número de teléfono móvil del adquirente, aun cuando este ya se encuentre suscrito al servicio de Alerta registral.2. A solicitud: Es aquella efectuada por el interesado mediante la suscripción del formulario virtual desde el portal institucional de la SUNARP.		
8. Se ha establecido alguna función específica del servicio de Alerta Registral.		X	
Artículos relacionados al objetivo específico 3	Art. 13. Lectura del título en trámite El interesado que conoce, mediante el Servicio de Alerta Registral o por cualquier otro medio, de la presentación de uno o más títulos vinculados a una partida registral determinada, puede acceder a la información del título en trámite a través de su lectura, previo pago de los derechos registrales.		