



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La flexibilización del acceso a la Información Pública Registral en el marco de la seguridad
jurídica de propiedad predial en SUNARP

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTOR

Leslie Norma Makiya Francia

ASESOR

Fabricio Marvilla Fraga De Mesquita

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Derecho Civil

LIMA- PERÚ

2017

Página de jurado

Nombre:

Grado:

Cargo:

Nombre:

Grado:

Cargo:

Nombre:

Grado:

Cargo:

Dedicatoria

A Guillermo Makiya Vicente, mi padre, a quien ayuda a escribir la historia de sus hijos desde el cielo y a mi madre Norma Francia Meléndez por todas sus enseñanzas y su amor infinito.

Agradecimiento

A Dios todopoderoso por haberme dado sabiduría y la fortaleza para que fuera posible alcanzar este triunfo.

A mi familia: a mi madre Norma, por sus enseñanzas, su cariño, su dedicación y por cada sonrisa que me permiten continuar; a mi hermano Robinson, que tomo el papel de Padre apoyándome incondicionalmente, a mi hermana Johanna, por su cariño y apoyo; a mi hermano Norris, por siempre cuidarme y querer lo mejor para mí, por todas sus virtudes y gran corazón.

A todos los que estuvieron a mi lado en esta etapa y con quienes comparto mis buenos y malos momentos, por su apoyo moral y motivacional realmente gracias.

A todos mis profesores que en estos cinco años me dieron lo mejor que un maestro puede dar a un alumno, su conocimiento.

Declaración jurada de autenticidad

Yo, Leslie Norma Makiya Francia, con DNI N° 74747257, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

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 fueron falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y las consecuencias que de mi accionar, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas de la Universidad César Vallejo.

Lima, Diciembre 2017

Leslie Norma Makiya Francia
DNI° 74747257

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **La flexibilización del acceso a la información Pública registral en el marco de la seguridad Jurídica de propiedad predial en SUNARP** que se pone a vuestra consideración tuvo como propósito determinar que el libre acceso a la información pública de propiedades Inmuebles no brinda la seguridad Jurídica a las propiedades como a sus propietarios, cuando el fin de la SUNARP es garantizar la protección de las propiedades no se da por el simple hecho que de manera tan libre y sin restricciones se brinda información a cualquier particular que lo solicite, por el simple hecho que esta información es pública, asimismo se explicara que este derecho de acceso la información registral afecta el registro de propiedad, como el hecho de que no está siendo utilizado correctamente por particulares tomando como un fin de gente que actúa de mala fe con esta información que tan fácil pueden adquirir y que por tanto muchas personas en el Perú como en el mundo y como se ve en nuestra realidad son despojadas de manera tan fácil de sus propiedades, cuando se supone que la inscripción en registros públicos debería ser la protección de las propiedades.

Por tanto, 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 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 abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo y de diseño fenomenológico para el estudio de fenómenos desde un punto de vista humano y Teoría Fundamentada para la construcción de probabilidades a partir de las interpretaciones de las propias personas. Acto seguido se detallarán los resultados que permitirá 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 de jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración jurada de autenticidad	v
Presentación	vi
INDICE	vii
Índice de Tablas	ix
Índice de Figuras	x
RESUMEN	xi
ABSTRACT	xii
I. INTRODUCCIÓN	13
Aproximación Temática	1
Trabajos Previos	4
Teorías relacionadas al Tema	8
Formulación del problema	33
Justificación del estudio	34
Objetivos	37
Supuesto Jurídico	38
II. MÉTODO	43
2.1. Tipo de Investigación	44
2.2. Diseño de Investigación	45
2.3. Categorización de Sujetos	46
2.4. Población y Muestra	47
2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	48
2.6. Métodos de Análisis de Datos	53
2.7. Tratamiento de la Información: Unidades Temáticas y Categorización	54

2.8. Aspectos Éticos	55
III. RESULTADOS	57
IV. DISCUSIÓN	70
V. CONCLUSIÓN	75
VI. RECOMENDACIONES	77
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	79
ANEXOS	84

Índice de Tablas

Tabla N° 1: Elementos y Garantía SUNARP	24
Tabla N° 2: Categorización de sujetos	46
Tabla N° 3: Fuentes Normativas.....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla N° 5: Unidad de Análisis	54

Índice de Figuras

Figura N° 1: Vinculación de variables.....8.

Figura N° 2: Variables28;**Error! Marcador no definido.**

Figura N° 3: Sistema nacional de los registros públicos y la superintendencia nacional de los registros públicos36;**Error! Marcador no definido.**

Figura N° 4: Misión y Visión de la Sunarp38;**Error! Marcador no definido.**

Figura N° 5: Derecho de Propiedad.....39;**Error! Marcador no definido.**

Figura N° 6: Población y muestra 48

Figura N° 7: Instrumentos de recolección de datos 50

RESUMEN

La presente investigación titulada “La flexibilización del acceso a la Información Pública registral en el marco de la Seguridad Jurídica de predios en SUNARP” tuvo como fin determinar que el tener Acceso a la Información Pública de Inmuebles no está cumpliendo con su fin y si está ocasionando perjuicio a la Seguridad Jurídica de este(Predios) que debe brindar Sunarp, si bien el tener Acceso a la Información es uno de los primordiales derechos, asimismo explicar que el tener Acceso a la Información registral de predios no ha sido regulado correctamente o no cumple con restricciones correspondientes en este ámbito, pues bien no se está brindando Seguridad Jurídica, brindando información del Predio del Ciudadano a cualquier persona sin justificar su legítimo interés y sin tener algunas restricciones. Por otra parte, demostrando que el acceso a la información pública registral de predios no está siendo utilizado correctamente por los particulares tomándose como un fin de los Estafadores y todo ello porque somos testigos de diversas irregularidades y actos ilícitos por parte de la sociedad donde se puede apreciar la suplantación de la identidad del propietario registral o todo ello a causa del libre acceso de la información de un predio. En la metodología para esta investigación cualitativa se utilizó las técnicas de recolección de datos; como análisis documental y entrevistas.

Palabras Clave

Acceso de Acceso a la Información Pública, Seguridad Jurídica, Propiedad Inmueble, Registro de Propiedad, Sunarp.

ABSTRACT

The present investigation entitled "Right of access to Public Information and Legal Security of Real Estate Properties in SUNARP" had the purpose of determining that having Access to Public Property Information is not fulfilling its purpose and if it is causing prejudice to Legal Security of this (Facilities) that Sunarp must provide, although having Access to Information is one of the most important rights, also explaining that the Right to Access Public Information has not been correctly regulated or does not comply with corresponding restrictions in the field of Real Property Registry, since legal security is not being provided to the property, providing information of the property of the citizen to any person without justifying their legitimate interest and without having some restrictions. Moreover, demonstrating that the right of access to public record information is not being used properly by individuals taking it as an end to the Scammers. In the methodology for this qualitative research the techniques of data collection were used; such as documentary analysis and interviews.

Keywords

Access to Public Information, Legal Security, Property, Property Registry, Sunarp.

I. INTRODUCCIÓN

Aproximación Temática

La aproximación permite situarse en el contexto social, político, cultura, jurídico y temático del asunto a investigar que en nuestro caso es la situación de los predios en Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Esto nos lleva a plantearnos las siguientes preguntas ¿Qué se entiende por Acceso a la Información registral? ¿Qué es lo que indica la norma? ¿Cómo está siendo utilizado en la realidad? ¿Cómo se está usando en el marco de las propiedades Inmuebles (Predios)? y ¿Cuándo afecta a otro derecho primordial? ¿Qué hacer para mejorar la seguridad de un Inmueble? En fin, estas y otras interrogantes serán respondidas a lo largo de la presente investigación.

Unas palabras también se agregarán sobre el motivo por la que se aproxima a este fenómeno. Esto parte de una observación personal a través de distintos informes y medios de comunicación social sobre las condiciones en la que los propietarios han sido despojados de sus propiedades con documentación falsificada, suplantándose su identidad y todo ello porque cualquiera puede adquirir de manera tan fácil información de un Inmueble como la escritura pública, y no brindándose así mecanismo de seguridad a estos.

Así como lo plantea Gonzales (2015): “La falsificación de títulos de propiedad es un problema social de gran escala en la experiencia jurídica peruana, cuyo origen se encuentra en las graves fallas, de los sistemas notarial, registral, fiscal y judicial; producido no siempre por mero error o laguna normativas, como a veces ingenuamente se dice, sino también y directamente, por actos de corrupción, por tal motivo, el legislador no pudo cerrar los ojos por más tiempo (p. 5)”.

Así mismo se ha tocado este tema de la Seguridad Jurídica de Inmuebles por todos los actos irregulares que se está viendo en la realidad como los Fraudes Inmobiliarios, si bien muy poco se toca este tema, se verifica que muchos actos perjudican a otros, existiendo muchos vacíos y contradicciones en la ley como en la realidad, así como el derecho de tener acceso a la información pública de Inmuebles de manera tan liberal y obtener documentaciones tan fácil, ya que la norma no especifica de manera más resguardada el cómo se puede solicitar esta

información o documentación de Inmuebles de manera más limitada sin causar perjuicio, ya que Sunarp junto con el tener este derecho de acceder a la información se ve hoy en día que sirve como un medio de los estafadores para obtener información del predio de manera más rápida y eficaz para cumplir a cabalidad su acto ilícito, si bien este tipo de irregularidades que se dan afectaría el Derecho de Propiedad de una persona, a su inviolabilidad, o el derecho que una persona tiene de auto determinar la información personal que tiene es decir de su propiedad Inmueble y todo ello a causa que en los últimos años como Gonzales señala (...) que con la presencia de organizaciones criminales dedicadas a esta ilícita actividad y cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, para la cual se emplean diversas modalidades delictivas, en las que siempre concurre el dolo o la negligencia de los operadores jurídicos cuya función es, precisamente autenticar contrato e impedir la inscripción de actos irregulares. Por lo que el débil control del registrador respecto a autenticidad de los instrumentos públicos, notariales o no, que pretenden la inscripción, lo que implica además la ausencia de mecanismos de seguridad por parte de la propia institución registral. (p. 273).

En consecuencia, la ley debería proteger más los Predios, especificando de qué modo se debería solicitar la información o documentación de estas, claramente que el interesado especifique su interés y que sea calificado por el Registrador o Abogado Certificador, ya que se estaría afectando este derecho de propiedad que tiene cada persona como la exclusividad de esta, así como lo especifica el artículo 70 de nuestra constitución, así como desprotegiendo al Predio no brindando la Seguridad Jurídica que debería darse como fin del Estado para resguardar los bienes de la ciudadanía.

Es por ello que el presente trabajo de investigación está basado en un esquema cualitativo, por lo que su estudio se orienta a la Compresión y como al diseño de investigación Teoría Fundamentada, por lo que se mostrara el siguiente trabajo. Por lo que el presente proyecto tiene como objeto de estudio conocer que por la falta de restricciones de Acceso a la información de documentación de Predios no se estaría respetando el registro de propiedad Inmueble de la ciudadanía,

asimismo se estaría dando un medio facilitador para el aumento de Fraudes Inmobiliarios, es decir no brindado la seguridad jurídica de sus predios al ciudadano.

Actualmente, por la falta de protección que tienen los particulares de sus propiedades ha ocasionado los distintos casos de estafas sobre inmuebles, viéndose casos que propiedades han sido transferidas o inscritas sin el conocimiento de su titular, o se han generado asientos nuevos dentro de la Partida de un predio dentro del registro de Propiedad Inmueble sin que el Titular lo sepa, frente a ello , nos hacemos la pregunta si realmente las Propiedades Inmuebles tiene Seguridad Jurídica dentro de Registros Públicos, por ello uno de los medios para afectar este tipo de Seguridad es que todo particular pueda tener el Acceso a la Información pública y a toda la documentación, es decir por el hecho de que una Propiedad este incrita en Registros públicos quiere decir que cualquier particular puede conocer sobre ello y muy aparte de conocer puede obtener todo tipo de documentación certificada, es así que por más que se posea el Derecho de tener Acceso a la Información pública que tiene el fin de promover la transparencia, sin duda alguna ello también está ocasionando muchos perjuicios, porque se ha convertido en el medio facilitador para los estafadores, al de manera tan fácil obtener informaciones y documentaciones de los predios, así afectando otros derechos que tiene cada persona de auto determinar el uso de su información de sus propiedades o el derecho de propiedad, es por ello debemos analizar el papel que tiene el acceso de información registral en la práctica o la falta de restricciones de esta , ya que se deberían poner medidas que exijan al particular que requiera esta información o solicite esta documentación de acreditar su legítimo interés en solicitar la información de la Propiedad. Con esto, pongo un principal énfasis en que los particulares dan un mal uso a este Derecho que está ocasionando perjuicios.

Entonces, lo que viene sucediendo en la realidad es que en muchas propiedades se inscriben asientos irregularmente sin consentimiento de los titulares, la mayoría de ellos compra- ventas o transferencias, y todo ello a razón de que cualquier particular sin indicar el motivo o interés del servicio que requiere pueda solicitar

información y obtener documentaciones sobre una Propiedad Inmueble de otros por solo un pago de un derecho por el trámite, no brindándose así Seguridad Jurídica a la Propiedad de los particulares, por lo que la Sunarp debería brindar o el Estado debería hacerlo, más bien se ocasiona perjuicio no señalando medidas para el uso de este Derecho.

Es por este motivo que decidimos poner atención en si el acceso a la información y el brindar documentación y su mal uso ya que no cumple con su fin, por lo visto también ocasiona perjuicio por que no restringe algunas informaciones o no pone límites o requisitos para requerirlo refiriéndose a las informaciones de Predios, asimismo no condiciona para que la información de propiedad que un particular solicite sea tan fácil de adquirir sin que se justifique el interés legítimo y sea apreciado o calificado por el Registrador o Certificador antes de brindarle la información.

Hay algo que debemos de resaltar en cuanto al acceso de la información, si bien se busca la transparencia para evitar deficiencias, este derecho está siendo utilizado equivocadamente y todo ello por el vacío legal que tiene, ya que cualquiera debería enterarse u obtener documentación del contenido del registro de propiedad, así mismo podemos darnos cuenta que este tipo de Derecho es muy abierto, liberal y que el estado debería enfocarse en que si bien la Superintendencia de Registros Públicos al brindar este tipo de información por un pago de derecho de tramite esta respetando el derecho fundamental con fin de implantar un Estado democrático, pues también está perjudicando a los particulares y sus propiedades, ya que como hemos mencionado cualquiera puede obtener esa información, sin brindarse la Seguridad Jurídica que es el fin que tiene el estado de proteger a la ciudadanía y sus bienes.

Trabajos Previos

Habiendo presentado la aproximación temática y contextualizado el problema a investigar, a continuación, se presentarán los estudios o antecedentes del tema abordado, llamado también trabajos previos. En esta parte se profundizará en el

tratamiento del problema a partir de investigaciones realizadas y que nos ayuda a identificar las causas y consecuencias del fenómeno a investigar.

Antecedentes Nacionales

En cuanto a la revisión de tesis nacionales se tiene a Marzano (2012) en su investigación titulada “*La plena seguridad jurídica de los Derechos inscritos sobre bienes inmuebles en los registros Públicos*”, para obtener el título de abogado en la Universidad Cesar Vallejo, siguiendo su método cualitativo, concluyó:

“Que los derechos que se inscriben sobre bienes inmuebles en el Registro Público, ante el conflicto de derechos, se vulnera la seguridad jurídica plena, debido a que se pone mayor énfasis en la naturaleza del derecho como determinante y criterios muy cerrados, por tanto se demostró que la seguridad jurídica es relativa ante el conflicto de derechos, pues se evidencia que la solución proveniente del Poder judicial tomo como criterio determinante la naturaleza del derecho aplicando normas vagas, (...)” (p. 164)

Según Gonzales (2015) en su tesis titulada “*La Falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad*”. Lima, Perú. Editorial: Biblioteca Nacional del Perú. Dicho autor señala lo siguiente:

“En los últimos años con la presencia de organizaciones criminales dedicadas a esta ilícita actividad y cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, para la cual se emplean diversas modalidades delictivas, en las que siempre concurre el dolo o la negligencia de los operadores jurídicos cuya función es, precisamente autenticar contrato e impedir la inscripción de actos irregulares, (...)” (p. 14).

Asimismo, de la revisión de la tesis de Bonilla (2011). En su investigación titulada: *Afectaciones al derecho de propiedad predial a partir de la aplicación del principio de Buena fe pública registral*, para obtener el título de abogado en la Universidad Cesar Vallejo, siguiendo el método cualitativo, concluyó:

“[...] La relación entre el Registrador Público y la protección del derecho de propiedad de los ciudadanos en los últimos años se ve afectada por los continuos daños que se producen a sus derecho de propiedad las cuales puede describir como la presencia permanente de supuestos de duplicidad de inscripciones, inepciones con documentos adulterados, transferencia sin la intervención de los titulares registrales, etc., por lo que es necesarios buscar el origen de tales hechos e instruir los medios para corregirlos , para así recuperar la confianza en la fe pública registral (p. 167)

Antecedentes Internacionales

Al realizarse esta investigación existen trabajos previos en relación a este tema de carácter internacional, es así que encontramos los siguientes trabajos de los cuales es necesario, resaltar los siguientes:

Castillo, H. (2011). Protección del Derecho a la Intimidad y la Autodeterminación Informativa (Tesis para obtener el Grado de Magister. Universidad Estatal de Posgrado). Mercedes de Montes de Oca, concluyeron:

“[...] Un derecho de la personalidad, con miras a proteger la individualidad de las personas en lo que al manejo de datos personales se refiere. Como derecho, es la capacidad reconocida al individuo o persona de decidir, respecto de sus datos personales, cuáles están dispuesto a consentir para que sean usados como parte de la información que lo describe. Implica el control del manejo que se haga de esa información... Por ello, es que se considera que, dentro de los derechos de libertad, el que más peligras con las nuevas tecnologías es el derecho a la autodeterminación informativa, gracias a la cantidad de información disponible sobre cada persona, sobre todo en internet. Se puede dar una distorsión con respecto a la identidad de un individuo por el mal manejo de los datos o alteraciones en la información, incluso podrían incluirse datos o referencias falsas con relación a una persona, y ello podría perjudicar gravemente su imagen. (p. 30)

Pastrana, J. (2005). Estudio Comparativo de la Seguridad Jurídica en la Compraventa Inmobiliaria en los Sistemas Jurídicos de Estados Unidos Mexicanos y Estados Unidos de América. (Tesis para obtener el grado de Doctor de Derecho. Universidad Nacional Autónoma de México).

“[...] El registro en la Ciudad de México, adolece de serios problemas de ineficacia por hechos en inseguridad jurídica, si bien se define a la seguridad como la garantía que tiene el individuo de su persona, y bienes que no serán objeto de violentos y que serán asegurados por la sociedad, no se está cumpliendo”.

Ortega J. (1998). *El notario medio idóneo para alcanzar la Seguridad Jurídica en Materia Inmobiliaria y de Representación*. (Tesis para obtener el título de Licenciado en Derecho. Universidad Nacional Autónoma de México), concluyo:

“[...] La seguridad jurídica, entendida como la verdad que tiene toda persona de que será protegido y reguardado de su derecho y que situación no será modificado por otros procedimientos, sin duda es uno de los fines del derecho que traduce en justicia y paz social (p.23)

Sanz, F. (2013) en el artículo titulado “*Solicitud de acceso a la información y tutela de los datos personales*” de la Revista de Derecho (Valparaíso) señalo:

“(...) Hay mucha incertidumbre en relación al acceso de información pública y la garantía que tienen los datos de carácter personal, ya que se enfoca a un tipo de información resguardada, representada por datos personales, pero desde la perspectiva de la transparencia dentro de algunas experiencias mas avanzadas en el ambito del derecho comparado se destaca de otra manera”.

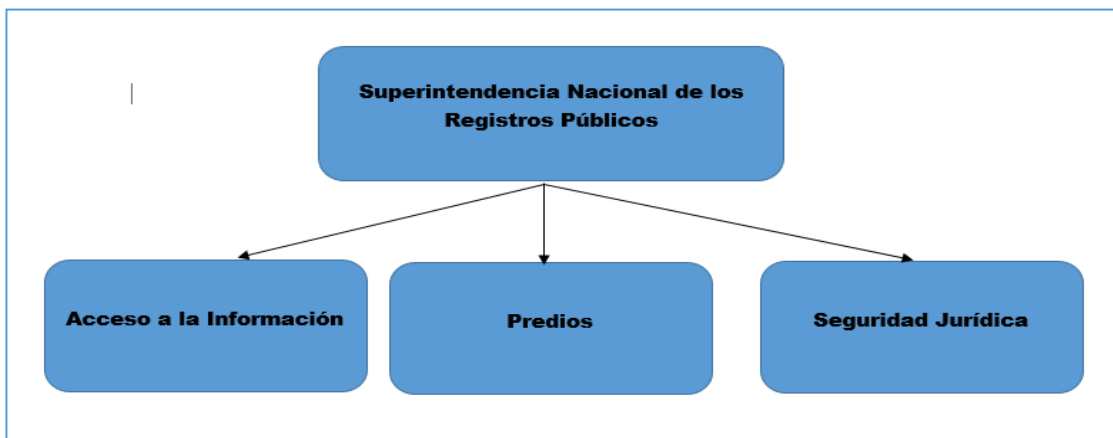
De la misma manera como ha Basterra. M (2012) indica en el libro “*Derecho a la Información Vs, derecho a la Intimidad*”, de Rubinzal Cullzoni Editores (Buenos Aires) indicó que:

“(...) Los beneficios referidos al uso del acceso de información crean riesgos que pueden suponer una amenaza a la intimidad de los gobernados o usuarios por lo que se debería tener una autodeterminación informativa que lo establezca el titular, es decir deben ser estrictamente necesarias para respetar el contenido y ejercicio pleno de un derecho”.

Teorías relacionadas al Tema

Las teorías permiten al investigador profundizar en los aspectos temáticos, doctrinarios y, en nuestro caso jurídico, a partir de las categorías a utilizar, el refugiado se convertirá en la categoría principal el estado que conectará las otras dos categorías diferentes entre sí y relacionadas a la vez: Acceso de Información Pública y Seguridad Jurídica.

Figura 1. Vinculación de las variables.



Fuente: Elaboración propia

Derecho de Acceso a la Información Pública

Es el derecho que tiene cada ciudadano a solicitar a cualquier institución del Estado a través de un pago, y la información solicitada no debe afectar el ámbito personal del particular y lo indicado en la ley por razones de seguridad territorial (Gamana, 2015, p. 12)

En un concepto generalizado podríamos decir que el Derecho de Acceso a la Información Pública, es para que una persona pueda alcanzar a datos, y demás informaciones que se encuentran en manos de las entidades.

La ley 27806 de Acceso a la Información Pública estipula en su artículo 10° que la información pública tiene el fin de garantizar que se brinde información adecuada y oportuna de los órganos de la administración, centralizada o descentralizada tanto de sociedades como de Empresas y organizaciones.

Es así que este derecho está garantizado para que el ciudadano este informado es decir tenga el medio para acceder a las informaciones.

Importancia

El acceso a la información es un medio facilitador para obtener informaciones en el sector público, creado para interrumpir la corrupción y para aquellos actos que son cuestionados. Así mismo es de vital importancia, para que un ciudadano pueda tomar conocimientos de los actos que realiza el Estado, y todo ello basado en La Declaración Universal de los Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, entre otros.

Antecedentes

El derecho de acceso a la información pública se encuentra regulado en el artículo 2, inciso 5 de nuestra Constitución. Su inicio fue aproximadamente en los años noventa donde las autoridades dejaron de promover la reglamentación sobre de este derecho, por lo que por eso en ese tiempo existió un gran índice de ocultamiento y corrupción.

Es así que en el gobierno del ex presidente Valentín Paniagua en el año 2000, realizo los primeros alcances para que se reglamente en la constitución el acceso a la información pública dándose el Decreto Supremo Nro. 018-2001-PCM, sin embargo, en el periodo de gobierno del ex presidente Alejandro Toledo, se decretó la Ley de Transparencia y acceso a la Información Pública, Ley N° 27806. Por lo cual esta regulación legal fue recibida, pero también se dio de inmediato algunos pedidos de rectificación.

En la norma se establecieron algunas excepciones que no afecten claramente al ámbito personal, la finalidad de la norma fue reeducar y que exista esa relación entre el estado y los ciudadanos.

El Derecho al acceso de información en los Derechos humanos

Aproximadamente en 1996, en el marco de la (Organización de los Estados Americanos) se aceptó la Convención Interamericana contra la Corrupción, la misma implanta acuerdos para que se cumpla con transparencia del gobierno y así promover la lucha de la corrupción.

Su contenido indica una gama de obligaciones respecto al acceso a la información por parte de la ciudadanía: desde monitorear a los funcionarios públicos como el secreto bancario, así como transparencia en los actuantes del Estado y poder tipificar a determinadas acciones de ocultamiento.

El derecho de acceso a la información pública forma parte y se encuentra claramente relacionada con el derecho de recibir o dar información, asimismo como derechos básicos de la persona de libertad de expresión o información. Por tanto, es un derecho fundamental y necesario para que a ciudadanía esté más cerca del Estado y pueda monitorear sus funciones, claramente sin poder participar en debates nacionales sobre políticas económicas, ni obtener información sobre la salud, entre otros.

La Convención Americana de Derechos Humanos en su Artículo 137 determina que el acceso de información pública forma parte del derecho de libertad de expresión y lo mismo es sostenido en el año 2000 por la Comisión Interamericana de Derechos Humanos cuando aprobara la Declaración sobre Libertad de Expresión.

Así el Principio 4 establece que es un derecho primordial que tiene la ciudadanía de tener acceso a la información para garantizar que el Estado este ejerciendo de manera correcta en excepción de términos ya señalados por la ley, todo ello sin

afectar la seguridad nacional de las sociedades democráticas. Por tanto, se indica que dicha información debe ser entregada de manera directa sin que el particular especifique su interés, salvo lo que la ley restringe. Así mismo, su entrega puede permitir su circulación en la sociedad para que puedan conocer esta información, de esta manera el derecho a la libertad de pensamiento y de expresión contempla la protección del derecho de acceso a la información, las cuales deben ser garantizadas por el Estado de forma continua (Eliades, 2007, p.5).

Para Marzano (2012) en su libro, “ *La plena seguridad jurídica de los Derechos inscritos*” señala que la seguridad jurídica indica que se implantara en el mundo jurídico, es decir la seguridad del Estado así como la seguridad de las personas, en el primero caso se basa en la seguridad basada en la integridad del estado y el respeto de sus derechos, así mismo del orden público o tranquilidad social, en el segundo caso se denomina la seguridad de las personas, para la protecciones a los bienes y cuerpos de los ciudadanos, además del respeto de sus derechos, para que no estén expuestos a amenazas y lesiones, es aquí donde de manera más precisa se implanta la seguridad jurídica, ya que el fin del Estado es el de brindar seguridad para obtener la tranquilidad. (p.6).

El Derecho al Acceso de Información en otros países

Estados Unidos

En este país la Constitución dedicó de manera explícita el derecho al acceso de información, existiendo una ley que hizo mención en el año 1791 indicando la existencia de un derecho a saber, es decir como un derecho a la noticia, o también el otro modo que existió fue el acceso a documentos, consistentes en proteger los asuntos públicos. Todo ello con el fin de que el ciudadano pueda estar informado y así pueda armar su propia opinión al respecto, aunque con anterioridad hayan existido medidas en el cual los organismos mantenían el secreto administrativo, pero sin embargo esta ley desapareció ya que el propósito de corregirlo, si bien la ley tenía por objetivo que su publicidad deba exigir la razón de lo solicitado, no obstante, existieron distintas reformas dirigido a todas aquellas limitaciones que tenía este derecho.

Asimismo, a libertad de información en este país, corresponde que el gobierno difunda a información en particular, pero solo por pedido realizado por escrito.

Argentina

En este país se consagró la libertad de imprenta, pero incorporaron el Tratado del Pacto de San José de Costa Rica, el cual por su artículo 13 establecía el derecho de otorgar, obtener y publicar información. Así mismo en su Carta Magna se establecieron los derechos a la información ambiental por las autoridades públicas, así mismo se estableció el acceso a la información pública y reuniones por parte de las instituciones de los servicios públicos. Aunque aún no cuentan con una ley nacional de acceso a la información pública.

Chile

En la Constitución de Chile de 1980 se estableció el derecho de que las personas puedan participar con imparcialidad de oportunidades de la vida del Estado, y es así que también se enmarcó en el derecho de acceso a la información pública, para asegurar la vida democrática que dispuso: *“El ejercicio del Estado en sus funciones exige que el Estado otorgue información de estas actividades como como de los procedimientos, actos y otras funciones que realicen o utilicen”*.

México

En este país hubo una fuerte discusión respecto al tema del Acceso al Derecho de Información, primero en el año 1976 se otorgó los primeros derechos de tener acceso a documentaciones, entre otros, o algunos registros administrativos pero este fue motivo para un inicial proceso para tener acceso a la información de manera más general, por tanto a raíz de una investigación cuyo propósito era promover esta democratización, las subsiguientes presidencias realizaron reformas legales para cubrir este fondo ya que existía un vacío en el Derecho Mexicano.

Si bien la promoción de este derecho fue más continua en las elecciones electorales ya que los postulantes se enfocaron en ello, ya en el año 2000 aproximadamente se implantó para brindar la transparencia, con cuya obligación

que tiene el Ejecutivo, la Procuraduría, el Poder Legislativo, así como los órganos constitucionales a poner a disposición información. Asimismo, esta nueva ley estableció ello, pero rescatando el excepto aquellas informaciones que sea considerada reservada o confidencial.

Ecuador

En este país en su constitución garantizaron el derecho a las fuentes de información, para que sea el medio para implementar la democracia, la misma norma indica que no exista cautela de informaciones que sea de archivos públicos, y así mismo para que se haga efectivo el principio de publicidad, garantizando el acceso que todas las personas tienen, por el cual así establece:

“El artículo 2º establece la ley tiene como objetivo asegurar y aplicar el derecho fundamental de la ciudadana de que se le brinde información conforme a los avales consagrados en la Constitución y en los Tratados internacionales de derechos humanos”

Uruguay

El derecho de acceso a la información pública es un tema muy complejo que en la actualidad se verifica en el Derecho Comparado, si bien el fin es brindar un sistema democrático, pues bien su efectividad va relacionada con la vigencia de los derechos humanos, por tanto es importante resaltar que este derecho tiene como finalidad brindar la transparencia de las funciones y actividades realizadas por el Estado para así poder informarnos, investigar, e informar a la ciudadanía sobre los contenidos de los documentos públicos.

Sin ninguna duda el derecho de acceso a la información pública, que es uno de los derechos de la tercera generación, siendo un derecho que tiene un directo nexo con la eliminación de la corrupción, ya que estos casos se ven reflejados en la ciudadanía actualmente, por ello al implantarse este derecho ocasiona que se conozca las funciones del estado y si existiera alguna irregularidad se podrá denunciar y/o investigar de manera más abierta.

Basterra(2009) en su libro, “ El Derecho al acceso a la información Publica en Iberoamérica” señala que:

“En Uruguay la Ley N° 18.381, de fecha 17 de octubre de 2008, que reguló específicamente el derecho de acceso a la información pública, que complementa a las diversas normas consagradas por la Constitución como es el caso del derecho a obtener y recibir información(Constitución, art 29), el derecho de solicitar para ante todas y cuales quiera autoridades de la Republica (Constitución , art 30), así como el reconocimiento pleno de la filosofía jusnaturalista, al afirmar que la enumeración de los derechos, deberes y garantías hecha por la Constitución, no aparta los otros que son inherentes a la personalidad humana y los que se derivan de la forma republicana de gobierno(Constitución, art 72). (...)” (p.285)

Costa rica

En este país la fijación de que se asegure el derecho de saber, fue en el ámbito de la libertad de prensa para tener acceso efectivo de informaciones guardadas por el Estado y que muchas veces era una tarea difícil de conseguirla pese a que la Constitución garantizaba este derecho, hubo diferentes trabas para obstaculizar la realización de esta garantía fundamental para la ciudadanía.

Desde 1989 en Costa rica existió ambiente en el Poder Judicial para poder defender a la Constitución y amparar derechos fundamentales de la ciudadana.

No hay duda que existe una obligación impuesta a todas las administraciones públicas, en el marco Democrático de derecho y Estado Social, de ser transparente, el derecho sucesivo de los administrados de acceder a la información en poder de tales instituciones,

Así pues, se puede decir que el derecho al acceso de información en costa rica es una garantía constitucional, pero con dificultades de materialización en la realidad (Basterra, 2009, p. 181).

Seguridad jurídica

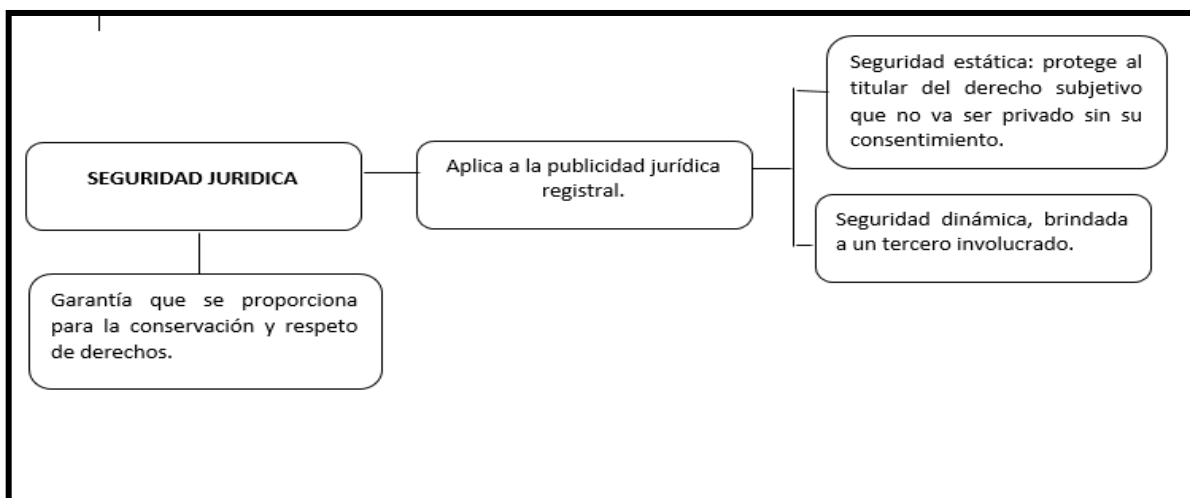


Figura 2. Variables. Fuente: elaboración propia

La seguridad jurídica tiene como finalidad brindar garantía al individuo dada por el Estado, sobre bienes y derechos que puedan ser violentado, es decir este tipo de seguridad es la verdad de seguridad del derecho que tiene el individuo, es por ello que en el Sistema Registral lo que se quiere es brinda la seguridad frente a los derechos de los demás.

El VIII Congreso Internacional de Derecho Registral (Buenos Aires, 1989), figuran las siguientes: “La seguridad jurídica, valor fundamental del Derecho, asegura la justicia, y por todo ello, resulta inevitable para realizar la paz social. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a los titulares como al contenido de la legalidad para evitar acciones irregulares”.

Por ello, necesitan la plena seguridad de que la adquisición del inmueble de tanto valor hoy día, está adornada de legalidad y no va ser impugnada fácilmente ante los tribunales.

Eso es seguridad jurídica, si carecen de ellas las personas vivirían inquietas y no podrían dormir tranquilas, tan importante como la seguridad ciudadana es la seguridad jurídica inmobiliaria, pues bien, en aquellos tiempos remotos de escasa circulación de bienes en que todavía no se había inventado el Registro, los

ciudadanos contaban con una institución que les permitía obtener cierta seguridad.

En ese sentido amplio la seguridad jurídica puede definirse como “una garantía de tranquilidad social, tal expresión se entiende, como la certeza de la solución de conflictos siendo el medio de desaparición de la violencia destacando que el Derecho respalda la existencia de hechos con el fin de protección y solidez. La noción misma de seguridad Jurídica, había cuenta de que debe alcanzar tanto a la titularidad y el contenido de los derechos como la evidencia en el tráfico comercial de aquellos, ha dado nacimiento a la distinción entre la llamada seguridad estática y seguridad dinámica” (Castillo,2007).

Seguridad jurídica como derecho constitucional

En primer término, ordenamiento Jurídico no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como un principio constitucional, es por ello que este principio expresado tácitamente tiene rango constitucional siendo un principio fundamental dentro de nuestro ordenamiento, es por ello que se dice que el encargado de determinar este rango constitucional del principio es el Tribunal.

De ese modo la seguridad jurídica figura sin duda parte consubstancial del Estado, y todo ello frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, como el respaldo que consolida la protección y tranquilidad del Estado (Ortega, p. 23)

Tal como estableciera el Tribunal español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho".

Así pues, como se ha dicho, la seguridad jurídica es el principio fundamental de todo Estado expresado de manera tacita pero que circula en todo ordenamiento, incluyendo a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito, pero es fundamental en nuestra Constitución, aunque se concretiza con

meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales, algunas de orden general.

La seguridad jurídica desde las sentencias del Tribunal Constitucional

Si bien este principio no está especificado en la Constitución, el Tribunal Constitucional ha indicado que "...la seguridad jurídica es un principio plasmado en todo Estado, incluyendo a la Norma Fundamental que lo preside.

El tema es evidente, la Seguridad Jurídica no ha sido específicamente normada, peor no se tiene necesidad de hacerse ya que esta puesta tácitamente en nuestro ordenamiento, y su existencia es fundamental en Todo Estado. (Jerárquicamente hablando).

Marcial Rubio Correa (2015) en su libro señala:

"[...] la seguridad jurídica es el derecho y deber de la conducta de las personas y del poder a partir de lo que ordena el Derecho. Puede ser que los particulares se opongan a esas actuaciones, pero saben cuáles son las que predetermina el Derecho. Esto permite organizar la propia vida y sus situaciones de manera jurídicamente correcta".
(p.76- 77)

El Tribunal Constitucional no ha permitido que la inexistencia de la Seguridad Jurídica produzca un vacío y por ello, ha determinado que "... es ocupación del Tribunal determinar si el principio indicado es de rango constitucional a efectos de determinarse la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una ley o parte de esta"

El Tribunal Constitucional ha buscado y expuesto la relación existente entre la Seguridad Jurídica y el Derecho de Propiedad, llegando a determinar que el derecho de propiedad en nuestra constitución va de la mano con la seguridad jurídica ya que la titularidad ocasiona la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías de protección que permitan institucionalizar el derecho.

Seguridad jurídica en otras legislaciones

España

En España la seguridad jurídica esta expresada en distintas normas, en la cual se reconoció y garantiza esta norma con rango de ley en su Constitución de 1978 plasmado en su artículo 9, número 3, indica que cualquier acto que esté en contra de este principio de seguridad jurídica será anulado o retirado del ordenamiento jurídico.

Así queda claro la magnitud y el carácter fundamental que tiene este principio constitucionalmente que ha sido reconocido extendiéndose a todo sistema jurídico.

Perú

En el Perú la seguridad Jurídica es la unión de los diversos principios que buscan proteger al ciudadano, es decir la articulación del principio de certeza, legalidad, publicidad, entre otros, que busca perseguir la lucidez y no el error normativo.

Por lo tanto, la seguridad jurídica en el sistema jurídico proporciona el respeto y garantiza la protección de asuntos relaciones con la persona.

Colombia

En este país se consignó mediante sentencia T-502 de 2002 en la cual señala que la seguridad es el principio central de todos los ordenamientos jurídicos, asimismo que ostenta rango constitucional, situados de la Constitución en sus artículos 1,2,3,4,5 y 6, que es un principio propio frente a la garantía de la realidad de los derechos constitucionales. Asimismo, que fue reconocida en Colombia propia del derecho positivo ya que abarca lo público y privado en la parte orgánica del estado (Mosquera, p. 35- 36)

México

La seguridad Jurídica se encuentra plasmada en el artículo 14 de la constitución 1917 es uno de los pilares en los que se basa el ordenamiento jurídico mexicano, en este país un derecho fundamental reconocido por diversos artículos, que ha

tenido una larga transformación desde la declaración de los derechos del hombre en 1789 en Francia, así mismo como un Estado Federal regulo y aplico este principio ya que es el principio universal y legal de todo sistema jurídico (Pastrana, p. 15)

Chile

En Chile, en su Código Civil también establece algunas expresiones de seguridad jurídica, como su artículo 8º, que dispone que nadie puede indicar ignorancia después de que una ley haya entrado en vigencia, o, o su artículo 9º, que afirma que la ley puede sólo disponer para lo futuro y no tendrá jamás efecto retroactivo.

Jurisprudencia

Al respecto el Tribunal Constitucional expresa en la Resolución del EXP. Nº 0016-2002-AI/TC.- LIMA.- COLEGIO DE NOTARIOS DE JUNÍN (30 de abril de 2003) que “ si bien en nuestro ordenamiento Jurídico no se reconoce de manera expresa el principio de seguridad, este forma parte fundamente de todo Estado y del nuestro también, por tanto es claro que este principio se concretiza de manera general”...

Así como afirma Gonzales, G. (2015). *La Falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad*. Lima, Perú. Editorial: Biblioteca Nacional del Perú. Indicando:

La cosa es simple: o la propiedad se defiende o no se defiende. Y si es lo primero entonces no cabe que un derecho fundamental pueda perderse o ir la intromisión de un falsario, pues, en tal caso, la propiedad no sería inviolable, como dice la Constitución, sino una prerrogativa fácilmente violable. (pp. 16).

Sistema registral

El sistema registral es un sistema de ordenación jurídica del derecho registral que está basado agrupado de principios que brindan la armonía y que inspiran a reducir mediante el registro., la seguridad jurídica del tráfico de los bienes asimismo la constitución de las relaciones sobre los mismos, así de esta forma mediante la publicidad brindar la protección a terceros sobre aquellas situaciones

jurídicas, actos, etc. Asimismo, mismo cabe señalar que la publicidad es el rasgo característico de todo sistema registral.

Por su parte, el Tribunal Registral ha pronunciado una opinión del sistema registral, en los términos siguientes:

“La publicidad es el rasgo típico de todo sistema registral. Es decir, todos los sistemas registrales buscan mostrar, revelar los derechos y situaciones jurídicas oponible o trascendentes para terceros con el objeto de facilitar la contratación [...]”

Asimismo, un sistema registral con prioridad de principios como legalidad, inscripción y entre otros sirve como ya lo hemos mencionada como la protección y garantía en las relaciones de carácter patrimonial que brinda el Estado y es así que la inscripción de registros otorga la seguridad de que, si alguien se quiera oponer por tener un derecho frente a otros previamente inscritos, el plano del derecho registrado será preferencial.

Si bien Registros Públicos ha sido creado para que cualquier persona tenga conocimiento de las inscripciones del contenido de registro, brindando así esta institución certificados o copias expedidas pues no se basa en cuál es el fin que los particulares tengan para solicitar dichos documentos, pues bien, la veracidad de la información se presume sin admitir prueba en contrario.

Ya que hasta el momento no se escucha a un político que busque las soluciones de fondo, tales como se escucha a un político que busque las soluciones de fondo, tales como remediar la inseguridad que hoy se vive respecto a la propiedad legítimamente adquirida.

Sistemas Registrales

Sistema Registral Francés

El sistema registral francés pone como punto primordial a la persona en el tráfico patrimonial, ya que consideran que todo parte de la persona como titular del derecho, por tanto, este sistema es consensual.

Este sistema tiene como regla que lo no inscrito puede oponerse a lo inscrito, siendo que también es de folio personas y transcriptorio.

Es decir como algunos autores señala el sistema francés no pública derechos, sino actos a los relativos a los mismos, los cuales se rigen por un sistema de listas cerradas.

Es decir se aplica a actos que se inscriben en unos serán oponibles cuando se trata de transferencia de dominios entre vivos y en otros solo información cuando haya transmisión de derechos sucesorios.

Desde esta perspectiva, decimos que el propietario puede vender a varias personas un mismo inmueble y todos podrán registrarlo y serán publicados por el registro. Así las cosas, el sistema no garantiza al que adquiere derecho de titular inscrito, la veracidad y legalidad del contenido de los asientos, por tanto en este sistema la seguridad jurídica registral es relativa.

Sistema registral Alemán

El sistema registral alemán se caracteriza por atribuir a la inscripción una cualidad constitutiva para la formación de los derechos reales, asimismo por brindar plena protección al tercero registral a través de la presunción de exactitud de las inscripciones y por erigir su sistema sobre la base de folio real. Consecuentemente, un derecho fuera del registro no tiene protección jurídica, por lo que la función primordial del registro no es otorgar publicidad, como ocurre en nuestro sistema, sino crear derechos y garantizar la plena seguridad jurídica de los derechos.

Bajo este criterio este sistema adopta el “momento” en que el derecho es ingresado en el libro de inscripción. Entonces, la prioridad siempre será determinada por el orden o lugar que ocupa el derecho en la inscripción, tanto es así que si la inscripción se hubiera realizado sin atender el orden de presentación del título, el Registrador asumirá la responsabilidad ante el perjudicado. Por consiguiente, el sistema registral alemán consolida las transacciones por la

legitimidad de los derechos inscritos que otorga una seguridad jurídica plena a los derechos que ingresan al Registro el cual garantiza a todo particular que su adquisición es segura, otorgando una gran confianza al sistema registral .

Sistema Registral Español

El sistema registral español como veremos no es constitutivo de derechos, sino declarativo como el nuestro, pero tiene un alcance legitimador para quien inscribe su derecho, por ser oponible frente a los demás. Esto con el fin de dotar seguridad jurídica a las transacciones brindando una especial protección al tercero adquirente conforme la información que brinda el Registro.

Sistema Registral Peruano

De lo expuesto, sabes que nuestro sistema registral es mixto adopta un poco, las posturas teóricas y doctrinarias de diferentes sistema, así nuestro sistema registral es declarativo, excepcionalmente –constitutivo para ciertos casos expresamente establecidos en la propia ley.

Dicho esto, delimitando a los efectos de la inscripción de la propiedad inmueble, se colige que por sus efectos, mantiene el sistema declarativo o potestativo, por excepción aplica el constitutivo como sucede con la hipoteca, y la constitución de patrimonio familiar.

Por sus métodos, es inscriptorio, y por su técnica utiliza únicamente el folio real.

Clasificación de los sistemas registrales

Toda inscripción dentro de cualquiera registro genera un asiento propio y específico, donde se plasma el historial jurídico ya sea la existencia de una mutación jurídico-real producida sobre la base de la constitución, declaración, modificación, trasmisión o extinción del dominio o derecho real. En tal sentido, podemos clasificar los sistemas registrales de la siguiente manera:

Para sus efectos de la inscripción:

a) Declarativo

El sistema registral es declarativo cuando se constituye fuera de registro, es así que la inscripción no tiene carácter obligatorio. Sin embargo, la inscripción de un derecho o de un acto le otorga publicidad registral mediante el cual podrá proteger su derecho adquirido y otórgale seguridad. Por tanto, la inscripción por regla general es declarativa y por excepción es constitutiva.

b) Constitutivo

El sistema registral es constitutivo cuando no se permite que exista un acto que esté inscrito en registros públicos; es decir, cuando el acto se constituye con la inscripción, esto es, que nace con la inscripción ante el registro, por ejemplo, la hipoteca, la cual se constituye recién como derecho real con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

Sistema adoptado por el derecho registral peruano

El derecho registral adoptado por el Perú es un sistema registral declarativo por norma general y de forma excepcional el constituyo para el derecho real de hipoteca, así como para el nacimiento de las personas jurídicas entre otros actos. Así lo ha modificado la jurisprudencia del Tribunal Registral.

Elementos configuradores del registro

La ciencia avanza progresivamente mediante el estudio de problemas concretos, uno a uno, y que requieren descomponerse en elementos que faciliten la investigación. Por tanto, la ciencia es fundamentalmente analítica, por lo cual utilizaremos esta idea para lograr una definición adecuada, pero siempre perfectible, de la institución objeto de estudio.

El registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, es por ello que se basa en brindar la publicidad e los actos, por tanto, la seguridad jurídica es una sola, incardinada con el valor justicia, por lo que comprende tanto el aspecto de la certeza en la prueba y conservación de los derechos, así como el de

protección de los terceros en caso fuese necesario el registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales:

- i) Archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones;
- ii) Archivo público que permite al acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;
- iii) Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. Este es el caso, por ejemplo, de los principios de inscripción declarativa (art. 2022 del CC), fe pública registral (art.2014 del CC) y prioridad (art. 2016 del CC), referido a los predios. (p. 56)

Tabla 1:

Elementos y Garantías de la SUNARP

Superintendencia Nacional de Registros Públicos	
Elementos	Garantías
1. Archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones;	1. La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales
2. Archivo público que permite al acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;	2. La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme
3. Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace.	3. La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro
	4. La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

Fuente: Elaboración propia en base a la ley 26366

Razón de ser: función del registro

Las instituciones jurídicas no existen e la naturaleza, sino que responden a criterios utilitarios de conveniencia o necesidad, por lo que, aun si no cumplen el

objetivo, igual propenden a ello, pero una cosa es el deseo del legislador, otro es la efectividad práctica de la norma.

En el caso del registro, la función principal es la prueba y conservación de los derechos subjetivos, en un ambiente de normalidad, pero también es importante la función subsidiaria de protección de terceros que confiaron en la apariencia del registro.

Figura 3: Sistema Nacional De Los Registros Públicos Y La Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos



Fuente: Superintendencia Nacional de Registros Públicos

La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y

organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.

Mediante Ley N° 26366, se crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros, y por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Que, mediante Resolución N° 346-2015-SUNARP/SN, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobó su Plan Estratégico Institucional para el periodo 2016-2018, en el cual se indica que la visión se desarrolla a nivel del Sector Justicia y Derechos humanos y la misión se define a nivel institucional.

Finalidad de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

La finalidad de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es brindar seguridad jurídica, es, seguridad jurídica registral, ya que se crea dicha institución con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en todas las instancias dirigiendo y supervisando la inscripción y publicidad de actos, contratos, situaciones jurídicas y demás actos inscribibles.

Por su parte, Manzano Solano señala que “para que la publicidad registral produzca algún efecto de seguridad es necesario determinar los elementos integrantes de la relación jurídico- material que van a ser objeto de esta, por tal razón es indispensable para así poder hablar de la regla de transparencia y claridad (p. 15)”

Al respecto el, el Tribunal Registral ha señalado una opinión sobre la finalidad de la Sunarp, en los términos siguientes:

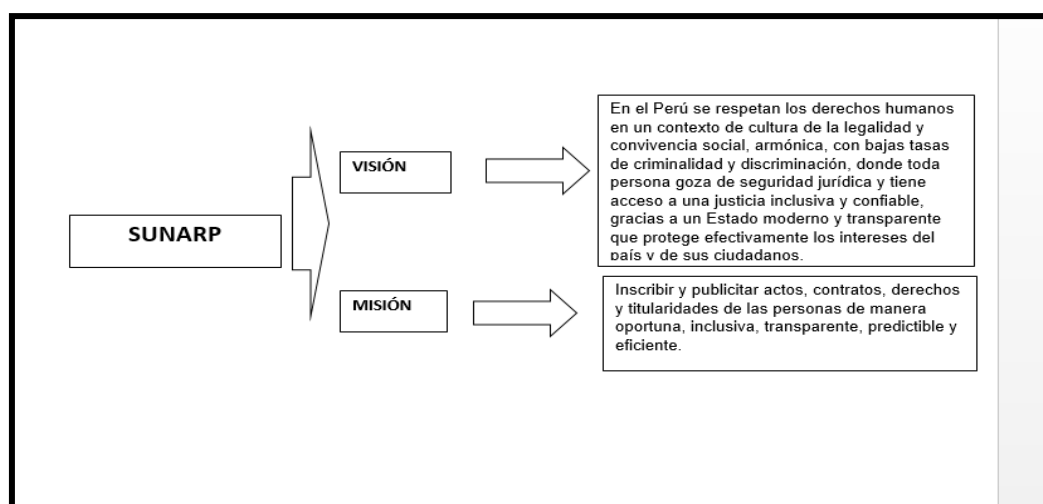
“[...] indicamos que el registro tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, y brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad.

Objeto de Superintendencia Nacional de Registros Públicos

El objeto de la Sunarp es dictar las políticas, planificar, coordinar, ordenar, controlar, organizar, dirigir y supervisar la inscripción y publicidad de los actos, contratos, situaciones jurídicas y demás actos que por su naturaleza son inscribibles en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional de Registros Públicos.

Por tanto, así como podemos encontrar la opinión del Tribuna Registral indicando que Registros Públicos brinda a toda persona que lo solicite previo pago de las tasas registrales el servicio de información y publicidad respectos de los actos y contratos que han sido inscritos.

Figura 4. Misión y Visión de la Sunarp



Fuente: Elaboración Propia respecto de la Resolución N° 346-2015-SUNARP/SN

Derecho Registral Inmobiliario

Se entiende por derecho registral inmobiliario al conjunto de principios y normas que estudia el sistema orgánico (organización interna y eficacia externa) de publicidad legal de los derechos que recae sobre bienes inmuebles, cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia un tráfico patrimonial

La razón política legislativa que se encuentra detrás de la publicidad de los derechos sobre inmuebles se halla en impedir transferencias o cargas ocultas que

afecten a terceros adquirentes, lo cual paraliza el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza en que se encontrara respecto a la condición jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario y las cargas que sufra). En efecto, antes de la existencia de los sistemas publicitarios de la propiedad inmueble, era necesario recurrir a prueba de “vaga consistencias y subjetivas para dirimir aquella falta de certeza que hacia insegura las adquisiciones.

Se puede mencionar otras definiciones del derecho registral inmobiliario como:

1. El conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc. De los derechos reales sobre finas, y las garantías de ciertos derechos de crédito a través del registro de propiedad.}
2. Es el derecho que regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales, y de un modo general la organización del funcionamiento del Registro de Propiedad.

Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad es el poder legal e inmediato que tiene una persona para gozar, disponer y reivindicar sobre un objeto o propiedad, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites impuestos por la ley.

El derecho de propiedad abarca todos aquellos bienes materiales que pueden ser apropiados, de utilidad, de existencia limitada y que pueden ser ocupados.

Es decir, si una persona es propietaria de un espacio de tierra en la que crece un sembradío de batatas, por consecuencia es dueña de las batatas que ahí se cosechan y puede hacer con ellas lo que le parezca más conveniente, es decir, venderlas, regalarlas o donarlas, siempre en dentro del marco que limita la ley.

En algunos casos estos bienes pueden pertenecer a dos o más personas, lo que da lugar a generar el derecho a la copropiedad, la propiedad privada y la propiedad colectiva, según sea necesario.

Por otra parte, se puede hablar de derecho de propiedad desde un punto de vista generalizado y no solo desde la noción de dominio o potestad que tiene una persona sobre una cosa. Desde el punto de vista generalizado, el derecho de propiedad es la facultad que tenemos las personas de tomar algo que nos corresponde.

No obstante, desde el punto de vista jurídico el derecho de propiedad contiene el poder directo que una persona posee sobre un bien concediéndole la potestad de disponer sin restricciones del objeto adquirido. En consecuencia, el derecho de propiedad es limitado, en función de proteger el bienestar común y de las demás personas.

Dentro del término propiedad también se encuentran los bienes que se pueden apropiar como una herencia, la creación de una marca y de patentes, propiedad intelectual o literaria, entre otros. Por ejemplo “Mi padre me dejó como herencia su motocicleta”, “Patenté los diseños del logo de mi empresa”, “El contenido de ese libro está protegido por el derecho de propiedad intelectual”.

Vea también el significado de Derecho.

El derecho de propiedad se caracteriza por ser:

1. **Perpetuo** porque dependerá del tiempo de existencia del bien.
2. **Exclusivo** porque solo se le puede atribuir al propietario o propietarios del bien.
3. **Limitado** a fin de proteger el bienestar común, según lo estipula la ley

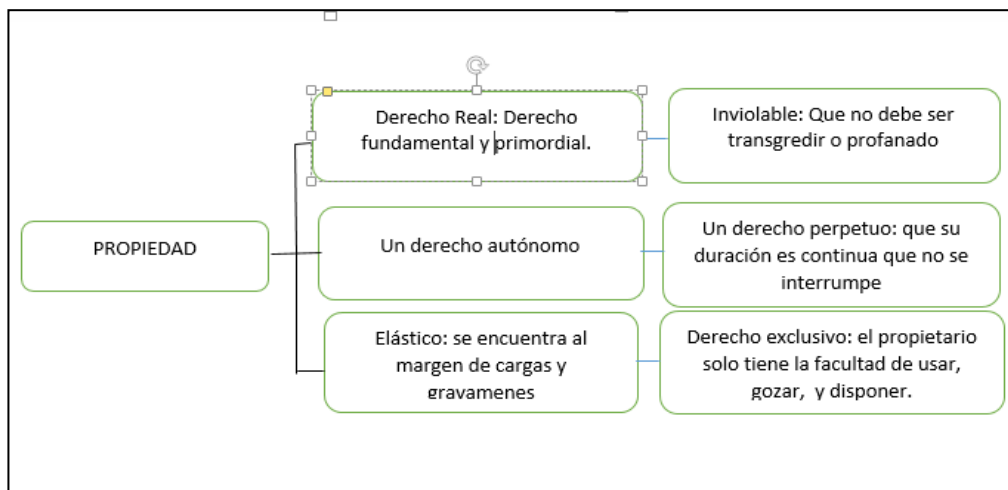
Registro de Propiedad

El registro de propiedad es una institución que forma parte de la Administración Pública del Estado encuadrada en el Ministerio de Justicia a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Su finalidad fundamental es la de brindar la publicidad oficial de la situación jurídica (titular del derecho, contenido,

limitaciones, condiciones, etc.) con la pretensión de asegurar el tráfico inmobiliario.

Así como lo indica que los fines de registros es asegurar la propiedad inmueble proteger el tráfico jurídico inmobiliario, mediante legitimar y proteger las titularidades registradas a los terceros adquirentes (p. 30)

Figura 5. Derecho de Propiedad.



Fuente: propia en base a la Código Civil.

Extinción, contenido y Protección del Derecho de Propiedad

El Derecho de Propiedad está protegido por la Constitución a través de las formas de propiedad, la expropiación forzosa, la confiscación y la existencia de los tribunales que pueden declarar y hacer cumplir los derechos (artículos 129, 130, 131 y 132 del C.C. facultades del Derecho de Propiedad). Como ya se ha dicho, el contenido del Derecho de Propiedad está determinado por las facultades del propietario (artículo 129 CC). Facultad de usar, disfrutar (tanto de la cosa como de los frutos de la misma) y disponer de la cosa. Es inherente a la propiedad la facultad de poseer y aprovecharse del objeto sobre el cual recae, así como disponer de él y excluir a terceros de su disfrute y posesión. También hace suyo el propietario todo lo que el bien produce y lo que se le une natural o artificialmente.

Acciones del propietario. El propietario puede ejercer sus derechos a través de diferentes acciones, entre ellas:

Acción reivindicadora: el propietario goza de ésta para recobrar la posesión de sus bienes frente a su poseedor o tenedor (art. 129.2). Corresponde a quien sin ejercer la posesión, tiene el título de propiedad y solicita su reconocimiento, y en consecuencia la restitución del bien detentado indebidamente por otro. El promovente de la acción reivindicadora está obligado a justificar su dominio, acreditando su justo título de propiedad. El demandado debe tener la condición de poseedor o tenedor, con título o si él, de buena fe o mala fe; y el objeto debe ser un bien determinado, cuya identidad ha de ser establecida por el actor. Esta acción no se puede ejercitar sobre bienes que por ley sean irreivindicables:

- Bienes del declarado fallecido que han sido enajenados (art. 37).
- Bienes adquiridos en comercio o subasta pública (art. 84).
- Bienes adquiridos por usucapión por terceras personas (art. 184 al 190).
- Moneda con que se han adquirido mercancías en establecimientos públicos y los bienes adquiridos en éstos.
- Efectos al portador negociados en bolsa.

Limitaciones que restringen las facultades del propietario:

-Limitaciones de interés público: (servidumbres administrativas)

- En la explotación del suelo, el límite está señalado por los preceptos de la legislación minera, ya que el subsuelo pertenece al Estado y su explotación pertenece al MINBAS.
- Aunque el propietario puede cortar ramas y frutos de árboles que se extiendan sobre su predio si el propietario de aquellos no lo hiciere (art. 174), el Estado ejerce su soberanía sobre el espacio aéreo.
- El derecho del propietario se ejercerá con las restricciones impuestas para la protección de recursos naturales y el medio ambiente.
- En la protección de la salud se establecen limitaciones como las que facultan a las autoridades sanitarias para destruir productos que pueden facilitar la transmisión de enfermedades y exigir el cumplimiento de

disposiciones sanitarias sobre proyección, microlocalización, construcción y modificación de edificaciones.

- Regulación de luces, vistas y construcciones.
- Los propietarios están obligados a permitir el paso de líneas eléctricas y de comunicación.
- Los propietarios de los terrenos inferiores están obligados a recibir las aguas provenientes de los superiores (art. 173).
- Protección de la flora y la fauna.

Dichas obligaciones se han fundamentado en las siguientes teorías: Teoría de la Inmisión: no era lícito introducir en edificios superiores el humo de los inferiores, ni derramar en éstos el agua proveniente de aquellos, pues la propiedad encuentra su límite al producirse una injerencia en el fundo vecino. Teoría del uso normal: solo el uso normal goza de protección jurídica y todo uso normal que ocasione una incomodidad al vecino se debe considerar prohibido. Teoría de la prohibición de invadir la esfera interna de otro: todo propietario se debe abstener de realizar actos que se propaguen a otros fundos, determinado por los confines de su propiedad, que es violada cuando se realizan intromisiones que excedan de la tolerabilidad de las necesidades sociales.

El fraude

El fraude siempre ha existido como lo atestiguan las codificaciones antiguas que reprimen la adulteración de pesos o medidas, la venta de animales enfermos o de metales de distinta clase. En el caso del Código de Hammurabi y la Ley de XII Tablas, por ejemplo.

El fraude mobiliario y el inmobiliario se materializan de distinta forma, el primero se produce fundamentalmente a través de engaños respecto a la calidad o condición del bien mismo (replica de oro); en cambio, el segundo se lleva a cabo median fraude documental, es decir, por falsificación de instrumento públicos y privados. La razón de la diferencia es simple: en los muebles, el vendedor no exhibe títulos anteriores por lo que le basta la entrega del bien mismo, pero, en

los inmuebles, es necesario mostrar los títulos anteriores, por lo que, el falsario necesita falsificar el título actual para hacerlo coincidir con el propietario previo.

Por lo tanto, el fraude mobiliario recae normalmente sobre cosas, mientras el inmobiliario lo hace sobre documentos.

Fraude inmobiliario: antiguo y actual

El fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada.

Hasta hace algún tiempo el fraude inmobiliario se circunscribía, normalmente, a dos casos, i) la falsedad destinada a la regularización cuando una persona se considera titular de un derecho pero no lo puede probar formalmente, por lo que, ante tal falencia, se lleva a cabo la falsificación para remediar lo que no se tiene; como ocurre, por ejemplo, cuando la persona que adquirió legalmente el bien, sin embargo, perdió los documentos acreditativos, por lo que recurre a la falsificación. II) La falsedad eventual o esporádica como ocurre, por ejemplo, cuando un vecino aprovecha el abandono del lote contiguo, que él conoce, para fraguar documentos.

Las modalidades pueden superponerse, de tal suerte que la falsificación se suma con la suplantación y luego un arbitraje o un proceso de liquidación, con lo cual se dificulta o simplemente se imposibilita las acciones del despojado. Además, con no basta conseguir la propiedad mediante un título de “puro papel”, entonces la magia procura obtener la posesión a efectos de facilitar la venta a “terceros de buena fe”, por lo cual se utilizan los mecanismos del acta de conciliación extrajudicial, o del propio laudo arbitral, pero con la particularidad de que el condenado a la entrega del bien, nunca lo ha poseído.

Formulación del problema

La formulación del problema de investigación es aquel periodo en el cual se organiza de manera expresa el concepto de análisis. El planteamiento abarca de

manera imprescindible la demarcación de lo que se investigará ordenando de manera clara el margen la cual se expondrá la investigación. Se debe enmarcar de la mejor manera la incertidumbre para especificar el que, porque y para qué. (Buendía, Colás, & Hernández, 1998, pp. 319-320).

La investigación debe ser de manera de incertidumbre para que el investigador pueda explicar este vacío y buscar la mejor manera para responder la interrogante por medio de la investigación.

Problema General

- ¿El libre acceso a la información pública registral de predios en Sunarp brinda Seguridad Jurídica a sus propietarios?

Problemas Específicos

- ¿Cómo el acceso a la Información pública registral vulnera al propietario en su registro de propiedad?
- ¿El libre acceso a la información registral de predios es utilizada como una herramienta para que los estafadores obtengan información?

Justificación del estudio

La justificación para Ramírez (2005, p. 84) procede sobre las investigaciones de forma genérica y no se someten al solo pedido de un individuo, sino que debe estar fundamentada de una buena manera que señale su proyección de indagación. Debe detallarse el motivo de la investigación y lo favorable que puede suceder después de ello.

Así las justificaciones deben estar fundamentadas de manera que señale para donde se va la investigación, su razón de ser, de la propia investigación, el motivo y lo que puede suceder después.

Para Carrasco (2007), afirma que en las investigaciones es pertinente ser justificado cabe precisar el motivo de la realización. Contestando la interrogante por qué se indaga y se hace la justificación (p.117)

Es por ello que decidimos analizar el si una Propiedad Inmueble es decir predios tiene Seguridad Jurídica o es a causa por el mal uso del Derecho que tiene todo ciudadano de Acceso a la Información Pública de Propiedades Inmuebles dentro de Sunarp o quizás la falta de restricciones que debería tener este derecho, y todo ello por la falta de regulación de la norma al no determinar los límites del particular al solicitar este tipo de información, por ello nos preguntamos ¿cuál es la seguridad jurídica que brinda Sunarp al usuario sobre su propiedad Inmueble? Ya que hoy en día se ve que cualquier persona sin justificar el motivo y su legítimo interés de solicitar esa información puede solicitar informaciones relevantes de una partida de un Inmueble.

De esta manera, nos percatamos que el de Acceso a la información no está respetando el registro de propiedad, o el derecho que tiene la persona de auto determinar la información que le pertenece de su propiedad, por lo que debería existir una regulación más estricta respecto a este tema y que solo se permita al titular o a la persona que indique el motivo o interés del servicio requerido a registros y que no se de este tipo de manera tan liberal este tipo de derecho que si bien beneficia al ciudadano también perjudica a otros, pese a que lo que el Estado tiene como fin es el proteger la propiedad y no perjudicarla.

Por ello, en este trabajo de investigación utilizaremos una ficha de análisis elaborada con mucho esmero que nos sirve en este caso para la realización de nuestro análisis, pero también lo dejamos como un nuevo aporte y se espera que en adelante pueda ser utilizado si es necesario para otro tipo de investigaciones. Para finalizar debemos resaltar que esta investigación está utilizando la metodología cualitativa, con lo cual vamos a poder describir todo lo importante que encontremos y creamos necesario resaltar.

En consecuencia, la presente investigación dará como beneficio que se cumpla con brindar Seguridad Jurídica a Propiedades Inmuebles y que el Derecho al Acceso de Información Pública de Inmuebles sea auto determinada dentro de Sunarp.

Justificación teórica

La justificación teórica se sustenta en la amplia bibliografía especializada en la materia. Las teorías, estudios y análisis permiten darle consistencia a la investigación. Es así y que, precisando los motivos, primero en su justificación teórica, a la seguridad Jurídica que brinda la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, es decir la situación que se encuentran hoy en día las propiedades y la falta de seguridad que tienen y todo ello por el libre acceso sin restricciones del acceso a información registral pese a ser un derecho a todo ciudadano.

Así también como su justificación internacional, países del mundo han mejorado su legislación de acuerdo a la seguridad de las propiedades de los ciudadanos por el gran índice de actos ilícitos contra las propiedades como las estafas o despojos de las propiedades sin que el titular sepa de ello.

Igualmente, una justificación humanitaria, pues el tener más restricciones y limitaciones al brindar este tipo de información ya que se trata de un derecho que la persona tiene de su registro de propiedad y debería ser más cuidado y que el estado brinde las garantías correctas.

Justificación Práctica

Como ya se ha expuesto actualmente en el Perú las propiedades Inmuebles viven situaciones de inseguridad, de riesgo y de alta vulnerabilidad, es decir responden a que el ciudadano hace mal uso de esta información porque por ser un derecho de brindar información de predios, cualquier persona sin restricciones obtiene certificados y hasta copia de toda la escritura pública sin ninguna limitación.

Por ende, en el presente trabajo se revisará bibliografía metodológica y temática de reconocidos autores, como sustento legal nacional e Internacional y fuentes de información de confiabilidad que nos permitirá exponer la situación real de las propiedades Inmuebles en el País, así como brindar alternativas para que el Estado promocióne los medios idóneos y de seguridad en el marco del derecho fundamental de Seguridad jurídica.

Justificación Metodológica

La investigación se regirá por los estándares de una investigación académica, haremos uso de las principales herramientas metodológicas, técnicas, métodos y análisis específicos. También haremos uso de diversas fuentes confiables, la que permitirá que sea una investigación válida, creíble y de rigor científico, como corresponde a toda investigación. Por tanto, la investigación se encuentra justificada metodológicamente.

Objetivos

Los Objetivos conforme a Sabarriego y Bisquerra (2009, p. 95) tienen como propósito indicar lo que se desea y lo que se anhela de la investigación. Se puede visualizar los objetivos puesto que lo ya señalado es de gran relevancia para el estudio, cabe precisar y relacionar hasta donde se quiere llegar.

Conforme a esto en el objetivo se tiene que indicar lo que se quiere y lo que se desea de la investigación. Siendo las tareas planteadas por el investigador a hacer.

Objetivo General

- Determinar si el libre acceso a la información pública brinda Seguridad Jurídica a los predios en SUNARP.

Objetivos específicos:

- Explicar que el Derecho de Acceso a la información pública afecta el Registro de Propiedad.
- Demostrar que el derecho de acceso a la información pública de inmuebles no está siendo utilizado correctamente por los particulares ya que se utilizada como una herramienta para los Estafadores o falsificadores para obtener información rápida de Predios.

Supuesto Jurídico

El Supuesto jurídico es “la hipótesis normativa de cuya realización se derivan las consecuencias jurídicas. Como sujeto, el supuesto se halla enlazado en la norma imputativamente a la consecuencia de derecho por medio de la cópula” (Vélez, 2003, p.4).

El supuesto jurídico es el hecho jurídico en el cual se puede demostrar por medio estudios de una investigación cualitativa mientras que una hipótesis es necesario probar por medio de estudios más especializados y por ende se usan para investigaciones cuantitativas

Supuesto general

- Entendemos que todo particular tiene el derecho de poder solicitar información de un Inmueble(Predio) en SUNARP pero debemos tomar en cuenta los perjuicios que puede ocasionar este derecho dentro de una propiedad, dando a cualquier particular información de la propiedad de otros, no brindando así la Seguridad Jurídica al Inmueble, ya que de manera liberal sin restricciones, sin acreditar un legítimo interés o sin indicar el motivo de su solicitud, se le esté brindando información al libre albedrío a terceros, no existiendo una correcta reglamentación de este Derecho.

Supuestos específicos

- El Derecho al acceso de información pública perjudica el contenido del registro de propiedad que el particular tiene como derecho ya que muchos propietarios en nuestro país han sido despojados de su predio sin tener conocimiento de ello a causa de que personas de mala fe realizaron inscripciones dentro de su partida o inmatriculan la propiedad realizando alguna medida jurídica como prescripción o posesión de estas, y todo a causa de obtener de manera tan rápida y fácil información del predio sin consentimiento y conocimiento de su propietario.

- Que el usuario está haciendo mal uso del Derecho de acceso a la información de propiedades Inmuebles en SUNARP ocasionando el aumento de Estafas en Inmuebles, ya que el tener e libre acceso a la información de los predios es utilizado como un medio o herramienta para que el falsificador o estafador obtenga la información del predio de manera rápida y crear situaciones que no son correctas a beneficios propios.

II. MÉTODO

2.1. Tipo de Investigación

Es una investigación de tipo básica por el fin que se busca, el autor Valderrama (2007) sostiene que consiste en descubrir una información que tiene una particularidad de ser nuevo, atractivo, para luego seleccionar de manera ordenada dicha información y desarrollarla. (p. 38)

Por ello, el presente trabajo de investigación es de tipo básico, porque tiene por objetivo analizar las resoluciones que a la fecha se vienen dando en el marco jurisprudencial, por lo tanto en un primer momento el presente trabajo no tiene como finalidad establecer una solución al problema objeto de estudio, sino estudiar la naturaleza de las mismas a fin de que posteriormente se pueda adoptar una postura, incluso brindar soluciones concretas para resolver los casos en los cuales un cónyuge dispone un bien de la sociedad de gananciales de manera unilateral. Es frecuente que la investigación básica sirva para construir una base de conocimiento desde la que parte la investigación aplicada.

De la misma manera la investigación será de enfoque cualitativo, el cual tiene como herramienta la recolección de datos sin medición numérica, para de esta forma descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación. Para Hernández (2006) sostiene que, la recolección de los datos ha de consistir en obtener las perspectivas y puntos de vista de los participantes, esto quiere decir, obtener sus experiencias, significados, entre otro aspecto subjetivo. También resultan de interés las interacciones entre individuos, grupos y colectividades". (p.8)

Es de nivel descriptiva debido a que en el desarrollo se buscará la manera que el problema de investigación sea lo más claro posible y se analizarán, describirán, cuestionarán y criticarán los rasgos característicos de las unidades de estudio o las variables que componen la presente investigación.

Finalmente, la investigación será de enfoque cualitativo la cual se centra en el desarrollo del evento y su análisis de manera efectiva que tenga impacto social. (Bonilla & Rodrigues, 2005, p. 90)

Se dice que es de enfoque cualitativo debido a que se va utilizar fuentes no numéricas a fin de obtener los resultados en cumplimiento de los objetivos y contrastar las hipótesis o supuestos jurídicos.

Sin embargo, para efectos de poder realizar una investigación más completa que permita entender la problemática de investigación en su totalidad se usará algunas las encuestas para dar un reforzamiento a la investigación ya que aborda un fenómeno jurídico que requieren de ambos aspectos para poder ofrecer una comprensión integral del fenómeno jurídico.

2.2. Diseño de Investigación

Para Sánchez, H. Y Reyes, C. (1998), sostienen que un diseño de investigación viene hacer la forma ordenada que el investigador para aplicarlo al momento de realizar el control de las variables, relacionarlos, observarlas y poder cumplir con el objetivo trazado. (p. 57).

Es así que el diseño de la investigación es TEORÍA FUNDAMENTADA es decir cuyo interés será la construcción de probabilidades a partir de las interpretaciones de las propias personas, asimismo Para Sánchez, H. Y Reyes, C. (1998), sostienen que un diseño de investigación viene hacer la forma ordenada que el investigador para aplicarlo al momento de realizar el control de las variables, relacionarlos, observarlas y poder cumplir con el objetivo trazado. (p. 57).

Es así que en el diseño metodológico se impondrá el límite en las observaciones es así que la investigación será de diseño FENOMENOLÓGICO pues distinguen el fenómeno, que son las percepciones o apariciones desde el punto de vista de un humano, del nóumeno, que es lo que se pretende decir Willis, 2007, p. 53) que expresa es otro método general que trata de llegar al conocimiento de las cosas en sí mismas consideradas, es decir tal como están sin incorporar ningún elemento subjetivo.

El diseño fenomenológico desaparece todos los elementos subjetivos del observar y sin prejuizar, trata de delinear las cosas como están pasando e investigar el fenómeno.

2.3. Categorización de Sujetos

Los criterios utilizados para la realización de las entrevistas fueron por medio de categorizaciones de los sujetos por ser expertos e involucrados en la materia de investigación sobre los predios en el Perú, por medio del mapeamiento se pudo realizar las instituciones que tenían relación y se concluyó con cinco expertos.

Ya caracterizados los sujetos, se selecciona de acuerdo al mapeamiento las instituciones y personas influyentes en el Perú sobre los predios, si bien que son el Ministerio de Justicia y derechos humanos como la misma SUNARP y los abogados registrales como registradores.

Así también para analizar la problemática de predios se pudo entrevistar abogados y registradores expertos en la materia.

- Especialista del Derecho Registral (Abogados)
- Especialistas de Derecho de Propiedades Inmuebles (Registradores)

Tabla 2:

Categorización de sujetos

SUJETOS	PERFIL PROFESIONAL	PERFIL ACADÉMICO
Soria Alarcón Manuel Felipe	Ex registrador	Docente de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y Trabajó como registrador en Sunarp.
Tania La Cruz Orbe	Abogado Certificador/ Especialista en Registral	Licenciado en Derecho de la universidad
Mariela Vergara Sakay	Abogado Certificador Especialista en lo Registral	Licenciado en Derecho de la Universidad de San Martín de Porres
Carranza Boz Cesar Artemio	Registrador	Abogado registrador en propiedad inmueble
Gonzales Huaman Luis Felipe	Abogado Orientador especialista en lo registral.	Licenciado en Derecho de la universidad Inca Garcilaso de la Vega

Fuente: Elaboración Propia

Se selecciona de acuerdo a un mapeamiento las intuiciones y personas influyentes en el Perú sobre las propiedades, así también para analizar la

sensibilidad de la SUNARP respecto a la vulnerabilidad de las propiedades referente a la protección en los registros.

Cabe agregar que se toma en cuenta a los propietarios porque son los principales perjudicados.

2.4. Población y Muestra

Para efectos de la presente investigación que, aunque sea de enfoque cualitativo es necesario el uso de la técnica de entrevista, es necesario delimitar la población y una muestra.

Según Chávez (2007), la población “es el universo de estudio de la investigación, sobre el cual se pretende generalizar los resultados, constituida por características o estratos que le permiten distinguir los sujetos, unos de otros”. (p.162)

Se entiende por muestra al "subconjunto representativo y finito que se extrae de la población accesible". Es decir, representa una parte de la población objeto de estudio. De allí es importante asegurarse que los elementos de la muestra sean lo suficientemente representativos de la población que permita hacer generalizaciones.

Para Castro (2003), la muestra se clasifica en probabilística y no probabilística. La probabilística, son aquellas donde todos los miembros de la población tienen la misma opción de conformarla a su vez pueden ser: muestra aleatoria simple, muestra de azar sistemático, muestra estratificada o por conglomerado o áreas. La no probabilística, la elección de los miembros para el estudio dependerá de un criterio específico del investigador, lo que significa que no todos los miembros de la población tienen igualdad de oportunidad de conformarla. La forma de obtener este tipo de muestra es: muestra intencional u muestra accidentada o sin norma Según Bernal (2006) “si la población es pequeña se considera el total, para el estudio y esta se denomina muestreo censal (p.171).

Es así que para poder delimitar la entrevista que permitirá la recolección de datos se toma como población del total de la población de la Zona Registral N° IX, de las cuales por la técnica de muestreo no probabilístico se tomara una muestra de 2 Registradores y 3 Abogados especializados en los registral , este tipo de muestra seleccionada es la llamada “casos – tipo”, que según el autor del libro “metodología de la investigación”, Hernández Sampieri, se utiliza cuando el objetivo es el enriquecimiento, amplitud y calidad de la información, no la cantidad ni la estandarización.

Figura 1. Población y muestra



Fuente: Elaboración propia

2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Técnicas de recolección de datos

En la metodología las técnicas de recolección de datos un proceso inmenso que se centra en las herramientas de manera genérica, que son procedimientos relativos que serán ejecutados por el investigador. (Yuni & Urbano, 2006, p. 31)

Asimismo de acuerdo a Valderrama *et al.* (2007), las técnicas son todos aquellos mecanismos que permiten recoger, almacenar, reelaborar y obtener datos y en la

investigación se justifica por la utilidad brindada, para obtener el resultado de la investigación (p. 146).

Es decir, por medio de la técnica se logró obtener soluciones que el investigador se platee, por ello el presente trabajo de investigación aplicó la entrevista que permitirá extraer información a fin que corrobore la problemática a investigar.

La Universidad Lationamericana de Mexico (2014) menciona que las técnicas son procedimientos que sirven como base para poder aproximarse al hecho materia de investigación y estas son apoyadas por instrumentos para mantener la información para un futuro procesamiento. (p.50)

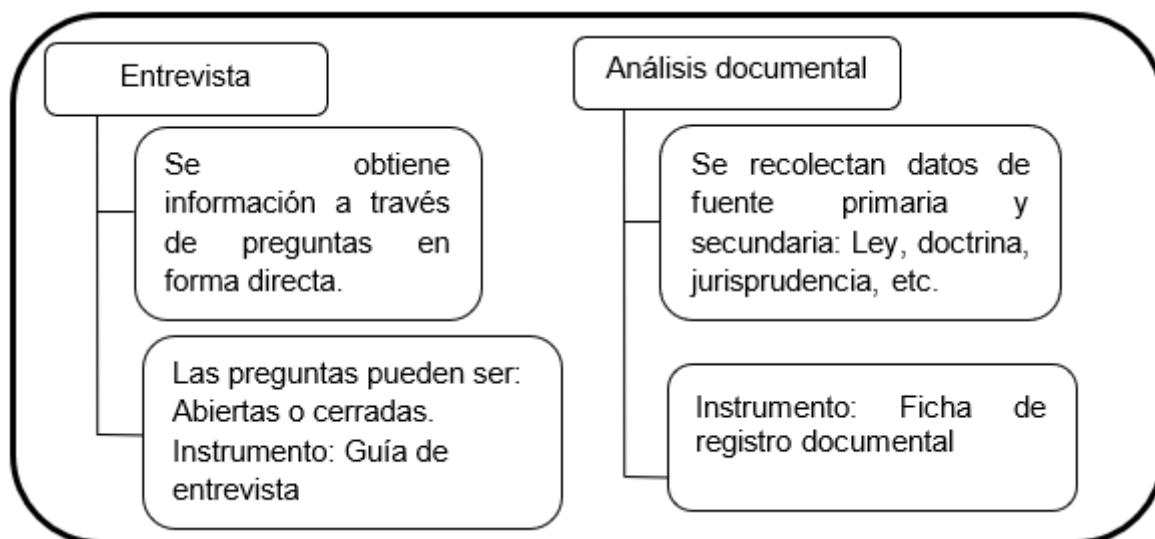
Es así que en el uso de cada técnica de investigación es necesario instrumentos para mantener la información guardada. Así luego para que esta información sea procesada y analizada de acuerdo a los objetivos de la investigación.

En el desarrollo de la presente investigación se emplearon cinco técnicas y sus respectivos instrumentos: las técnicas de análisis de registro documental y los documentos, las entrevistas con las guías de entrevista, debido a que el fenómeno es estrictamente CUALITATIVO, para dar un soporte al supuesto jurídico.

Entrevista

Según Ñaupas (2014), lo define como " un dialogo abierto entre la persona que investiga con el entrevistado, y específicamente con un tema concreto" (p. 377). Es decir, esta técnica debe orientarse a la finalidad que la entrevista será la acumulación y póstuma distribución de aportes de investigación científica a la problemática a estudiar. Son 5 sujetos los entrevistados, entre especialistas focalizándose con la razón de ser específico el análisis de la problemática y no caer en generalidades, sujetos que ya fueron mencionados en la caracterización de los sujetos.

Figura 2. Instrumentos de recolección de datos.



Fuente: *Elaboración Propia*

Análisis documental

Así mismo en el análisis de registro documental, primero se seleccionó los documentos normativos en cuestión que son parte de los accesos solicitados a la SUNARP asimismo análisis normativo tanto de la Constitución, del Código Civil y Ley de Registros Públicos.

Tabla 3:

Fuentes Normativas

NORMA	ASUNTO
Constitución Política del Perú	Reconocimiento del derecho de propiedad
Código Civil	Instrumento que reafirma la importancia de la propiedad.
Ley 26366 de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.	Marco de protección de los registros públicos.
Convención americana sobre Derechos Humanos	Marco de protección de derecho de propiedad

Fuente: *Elaboración Propia*

Instrumentos de recolección de datos

Arias (1999) expresa los instrumentos de recolección son los medios físicos o materiales que se usan para reunir la información y entre ellos se puede encontrar como las guías de entrevista, listas, cuestionarios, así también todos los materiales que cree conveniente para recolectar datos. (p.25)

Los instrumentos son los documentos, el papel, por medio de ellos se recogerá la información deseada, en caso de la encuesta, los cuestionarios para todos los encuestados y en caso de la entrevista, las fichas de entrevista.

Guía de análisis documental

Para Muñoz el análisis documental es el estudio de sucesos cronológicos a través de distintos documentos presentados que deben ser formales así también escritos, y de la cual el investigador los va usar para fundamentar adecuadamente su investigación, por medio de un soporte de opiniones y conceptos de autores reconocidos. (1998, p.203).

En la Guía de análisis documental son los documentos que son necesarios para la formación de este análisis, es así que en la investigación estas opiniones, definiciones o en caso sea normativo servirán para fundamentar el trabajo en los resultados.

Guía de la entrevista

Para Quintana (2006, p.24) En la entrevista se usa la guía de entrevista como instrumento que sirve para ordenar la entrevista de un modo formal y organizado, además se proyecta preguntas abiertas así los entrevistados puedan responder de una manera personal y certera, expresando un criterio de valoración que será necesario para poder dar soporte a la investigación.

Las preguntas deben estar de acuerdo a los objetivos buscados de la investigación, deben ser estructurados y de la mejor manera entendible para que el entrevistado pueda responder la información deseada.

Validación y confiabilidad

Siendo así, los instrumentos que se usaron en el desarrollo de la presente investigación son válidos, al ser los adecuados para recolectar los datos necesarios en nuestra investigación, para luego analizarlos y contrastar finalmente los supuestos jurídicos planteados. Es más, para efectos del control de calidad de los instrumentos de recolección de datos a emplearse, fueron sometidos a validación del juicio de expertos, como es debido.

Ahora bien, los instrumentos antes descritos, deberán contar con la aprobación de expertos respecto a su validez y confiabilidad para poder ser aceptados dentro de la investigación.

Entonces, los instrumentos de recolección de datos a emplearse en el desarrollo del presente trabajo han de cumplir con este requisito y garantizar su confiabilidad, toda vez que serán elaborados respetando los parámetros metodológicos de una investigación científica, y en su oportunidad serán validados por expertos tanto en el aspecto metodológico como temático.

Tabla 4:
Método de validación por criterio de jueces

VALIDADOR	ESPECIALIDAD
Morales Cauti, Julio Cesar	Metodólogo
Eleazar Armando Flores Medina	Metodólogo
Salas Quispe Mariano Rodolfo	Metodólogo
Eliseo Wenzel Miranda	Metodólogo
Marvilla Fraga Fabricio	Metodólogo

Fuente: Elaboración propia

2.6. Métodos de Análisis de Datos

Según se desprende de lo expresado por Ángeles (1999) donde al considerar que el derecho no atiende a una ciencia abstracta sino que ésta debe ser entendida desde la concepción de los hombres en la que nace desde su entorno social e individual (aspecto humano), que busca colmar sus necesidades a través del derecho, donde “los aspectos científicos no debe ocultar estos principios concretos (necesidades reales)”, por tanto, no pueden aislarse de los objetivos sociales y humanos (p. 185).

Puesto que la investigación es cualitativa se utilizó el método deductivo, ya que se recolecto datos para esta manera respaldar nuestro supuesto genera.

Se extrajo información a través de una matriz de recolección de datos, en la cual desarrollamos nuestra información obtenida, la cual consistió en: ley, doctrina, jurisprudencia, derecho comparado, revistas, entre otras.

Esta matriz está compuesta por siete columnas, las mismas que servirán para identificar y clasificar la información de una forma más ordenada, la cual ha de permitir una mejor organización de los resultados, a continuación, se detalla en consiste cada columna:

- Ítems, sirve para enumerar cada información que se agrega a la matriz.
- Referencia bibliográfica, en esta columna se escribe la referencia de donde se ha conseguido la información que se agrega a la matriz.
- Contenido, el extracto de la información obtenida ira en este cuadro.
- Tipo de documento, en la cual se especificará la fuente que se ha utilizado, por ejemplo, doctrina, jurisprudencia, entre otros.
- Variables de calificación, en esta columna se ha de valorar o calificar la información que se obtenido.
- Objetivos, la información que se ha obtenido se va clasificar en base a los objetivos que se plantearon en el trabajo de investigación.

- Técnica de interpretación, en esta columna se realiza la interpretación de la información obtenida, la cual puede ser una interpretación exegética, hermenéutica, entre otras.

A través de esta matriz se desarrolló una mejor recolección de datos, de una forma más organizada, la cual permitió un mejor desarrollo de los resultados en la presente investigación.

2.7. Tratamiento de la Información: Unidades Temáticas y Categorización

Para el análisis y/o procesamiento de la información se utilizó técnicas básicas de análisis. En el caso de información cualitativa como son el análisis de registro documental y las entrevistas se usaron procedimientos especiales para codificación de la información que consistió en ordenar los datos por su técnica respectiva en filas y columnas con sus respectivas especificaciones por ley, autor, experto entrevistado o registrador entrevistado que explica su historia de vida.

Tabla N° 5: Unidad de Análisis

UNIDAD TEMÁTICA		Registro predial
CATEGORIAS	CONCEPTO	SUBCATEGORIAS
Derecho de Acceso a la Información Pública	Es el derecho que tiene cada ciudadano a solicitar a cualquier entidad pública a través de un pago, y la información solicitada no debe afectar el ámbito personal del particular y lo indicado en la ley por razones de seguridad territorial.	Estado, rol del estado, políticas, delimitaciones
	En un concepto generalizado podríamos decir que el Derecho de Acceso a la Información Pública, es para que una persona pueda alcanzar a datos, y demás informaciones que se encuentran en manos de las entidades.	
Seguridad	Es la manifestación de voluntad, destinada a crear, regul En ese sentido amplio la seguridad jurídica puede definirse en palabras De Ángel Yaguez, "en una garantía de tranquilidad social, tal expresión se entiende, desde el punto de vista como la veracidad que brinda el Estado de	Garantía, particulares afectados, protección, propiedad.

Jurídica	proteger el bien del particular, ante situaciones de violencia. La noción misma de seguridad Jurídica, había cuenta de que debe alcanzar tanto a la titularidad y el contenido de los derechos como la evidencia en el tráfico comercial de aquellos, ha dado nacimiento a la distinción entre la llamada seguridad estática y seguridad dinámica” (Castillo,2007).	
Fraude Inmobiliario	El fraude inmobiliario se lleva a cabo mediante la presentación de documentos falsificados es decir por falsificación de instrumentos públicos o privados, por lo que el falsario necesita falsificar el título para hacerlo coincidir con el propietario previo.	Despojos, Estafas, Mala fe, Desprotección.
Registro de Propiedad	Es el derecho que tiene toda persona que es titular de disponer de su propiedad es decir de uso y disfrute, con el poder jurídico que le brinda el Estado de disposición para modificar el derecho, protección frente a la interferencia ajena.	Propiedad, Derecho, desprotección, privilegios,

Fuente: elaboración Propia

2.8. Aspectos Éticos

Los aspectos éticos dentro de una investigación son de gran importancia puesto que, de esta manera se reflejará, en un futuro, un trabajo basado en una investigación con valores, Gonzales (2002) refiere “como un estudio moral y de ética, donde se refleje, no solo la constancia de la investigación; sino también, la aplicación de conductas éticas, se podrá encontrar solución a muchas deficiencias encontradas en una sociedad” (p. 93).

La actual investigación tiene las continuas pautas, aparte de opiniones divididas sobre la investigación, Así también, la investigación científica se realiza respetando el método científico siendo una investigación de enfoque cualitativo, así también estará acorde a lo que la Universidad disponga sobre investigaciones cualitativas, y bases de técnicas cuantitativas para las encuestas. Todo lo mencionado se hará en respeto los derechos de autor citando las referencias bibliográficas de acuerdo al estilo APA- American Psychological Association.

III. RESULTADOS

En el presente capítulo con la intención de demostrar los supuestos jurídicos planteados se realizará todo el procesamiento de información recogida gracias a la aplicación de técnicas e instrumentos utilizados.

En primer lugar, se utilizará la técnica de análisis de fuente documental, donde se tocará el análisis de marco normativo, análisis de derecho comparado y análisis jurisprudencial.

En segundo lugar, se utilizará el análisis de 6 entrevistas realizadas, a 4 abogados registrales y 2 registradores especialistas en la materia, utilizando como instrumento la ficha de entrevista.

3.1. Descripción de resultados de la técnica de entrevista

El objetivo de esta entrevista es conocer su apreciación sobre el tema la flexibilización de acceso a la información registral en el marco de la seguridad jurídica de bienes inmuebles en Sunarp, el presente trabajo de investigación nos da a conocer de la existencia de experiencia y pautas por parte de los registradores y abogados especialistas en materia registral en el marco de la seguridad jurídica de las propiedades y el servicio que brinda Sunarp con el objetivo de la protección de los predios.

ENTREVISTAS A profesionales especialistas en derecho registral.
1.- ¿Cómo considera usted el sistema registral en nuestro país?
2.- ¿Qué opina sobre el tener acceso de información de Inmuebles en SUNARP?
3.- ¿Qué opinión tiene usted sobre la Seguridad Jurídica de Inmuebles que brinda SUNARP?
4.- ¿Considera Usted que el Acceso a la Información Pública de Inmuebles es muy irrestricto en nuestro país?
5.- ¿Qué piensa usted sobre el brindar información del inmueble a cualquier particular?

6.- Si el fin de SUNARP es la Seguridad Jurídica, ¿La inscripción en el Registro de Propiedad otorga al propietario la plena garantía de resguardar su bien?
7.- ¿Qué tipo de medidas implementaría usted para resguardar a la Propiedad Inmueble?
8.- ¿Cree usted que las medidas como inmovilización de partidas y Alerta Registral es un medio idóneo para brindar completamente la seguridad de la propiedad?
9.- ¿Cómo describiría el aumento de estafas de inmuebles actualmente?
10.- ¿Qué opina sobre el libre acceso a la información pública de predios como medio para que los estafadores cumplan con su fin?
11.- ¿Es posible apreciar en los últimos años se ha aumentado denuncias de usuarios que han sido afectados o despojados por documentación falsa sobre su propiedad?
12.- ¿Qué opina usted sobre una modificación más estricta en la ley para que no se pueda adquirir tan liberalmente cualquier información de un predio?
13.- ¿Qué solución puede brindar para mejorar la protección del predio del particular?

Con ocasión de llegar a una mejor comprensión del tema se ha realizado entrevistas las cuales fueron elaboradas para concretar respuestas a los objetivos planteados.

De manera que se consideró preciso Determinar si el Derecho de Acceso a la información pública brinda Seguridad Jurídica a las Propiedades Inmuebles en SUNARP.

Respecto al Objetivo General:

Determinar si el Derecho de Acceso a la información pública brinda Seguridad Jurídica a las Propiedades Inmuebles en SUNARP.

1.- ¿Cómo considera usted el sistema registral en nuestro país?

Carranza (2017) menciona sobre el sistema registral en nuestro país que se está regulando poco a poco con las variaciones de la norma, por otro lado Vergara

(2017) menciona que el sistema registral en nuestro país podría mejorar si la población fuera más formal y daríamos datos más exactos al registro y existiría uniformidad, así como también coincide Soria (2017) que señala que el sistema registral en nuestro país es inadecuado ya que existe disconformidad.

La cruz (2017) sostiene al sistema registral como un medio con crecimiento progresivo y acertado o en los diferentes registros que existe.

2.- ¿Qué opina sobre el tener acceso de información de Inmuebles en SUNARP?

Vergara (2017) sostiene que el tener acceso de información nos ayuda a que tengamos información valiosa que esté al alcance del ciudadano por ser su derecho, siempre y cuando hace mención que no se vulnere la intimidad. Por otro lado, Carranza (2017) que es un derecho universal, por otro lado, Soria (2017) señala que al tener la información los usuarios no todos tienen buena fe.

3.- ¿Qué opinión tiene usted sobre la Seguridad Jurídica de Inmuebles que brinda SUNARP?

Vergara (2017) señala que si bien es cierto la Sunarp nos da Seguridad Jurídica al inscribirnos se ha demostrado que existen algunas falencias, pero se está buscando mejorar ello, asimismo Soria (2017) menciona que no se resguarda la propiedad de manera adecuada mucho aparte de que algunas veces no se registral las propiedades, cuando los ciudadanos lo hacen no existe siempre buena fe de los demás es decir deberían indicar o brindarse otras medidas, por otro lado Carranza (2017) explica que las inscripciones si bien es potestativa se podrá determinar de quien es la propiedad si no fuera así no se podrían realizar operaciones.

4.- ¿Considera Usted que el Acceso a la Información Pública de Inmuebles es muy irrestricto en nuestro país?

Carranza y Vergara (2017) señalan que es justo y necesario la información que debe brindarse sobre un inmueble para verificar todas las inscripciones registrales y todo ello basándose en el principio de Publicidad registral. Sin embargo, Soria

(2017) hace mención de exactamente es un derecho pero que debería ser un poco más protegido o justificado en algunas otras documentaciones.

Para la cruz (2017) señala que si es muy irrestricto el tener el acceso a la información pública y que de las propiedades inscritas son muy fácilmente.

Respecto al Objetivo Especifico N° 1

Explicar cómo el Acceso a la información pública registral afecta el Registro de Propiedad.

5.- ¿Qué piensa usted sobre el brindar información del inmueble a cualquier particular?

Carranza (2017) afirma que se encuentra sujeto a ley de acuerdo al principio de Publicidad registral y acceso a la información de terceros, sin embargo, Vergara (2017) señala que está de acuerdo que se brinde la información pero que no se vulnere algunos derechos a la intimidad o sea usado esta información en algo ilícito. Asimismo, Soria (2017) señala que las normas en nuestro país son un poco desproporcionales al no indicarse sujetamente medidas.

Para la cruz (2017) señala que le parece un acceso importante ya que permite que terceros puedan tener conocimiento del estado de propiedades en la que estén interesados sin embargo puede ser perjudicial cuando fuera utilizado para actos delictivos y de corrupción.

6.- Si el fin de SUNARP es la Seguridad Jurídica, ¿La inscripción en el Registro de Propiedad otorga al propietario la plena garantía de resguardar su bien?

Vergara (2017) menciona que en teoría es así, pero se sigue trabajando para que se mejore la protección a las personas que se inscriben al registro, también menciona Soria (2017) que el estado no protege a cabalidad la protección y hasta el momento no se encuentra la solución o las medidas correctas sin embargo para La cruz (2017) considera que la inscripción brinda garantías a los propietarios.

7.- ¿Qué tipo de medidas implementaría usted para resguardar a la Propiedad Inmueble?

La cruz (2017) afirma que implementaría para resguardar a los predios que se justifique el acceso de terceros cada vez que quiera tener información alguna del predio sin embargo Vergara (2017) señala que debería darse un proyecto de ley para que el registro sea obligatorio y no facultativo , asimismo señala Soria (2017) que se creen medias realmente protectoras de la propiedad, con la reforma de la ley para la protección adecuada de esos predios que cada vez son más las familias que son vulneradas.

8.- ¿Cree usted que las medidas como inmovilización de partidas y Alerta Registral es un medio idóneo para brindar completamente la seguridad de la propiedad?

Vergara (2017) aclara que las medidas son instrumentos de protección pero que para realizar la alerta se necesita una computadora y para la inmovilización se requiere de medios económicos porque se tiene que pagar para la escritura pública, asimismo La cruz (2017) señala que Alerta registral solo es utilizado graves de dispositivos móviles no nos ayuda mucho, sin embargo, la inmovilización de partidas nos ayuda a resguardar el predio de propietarios inscritos.

Respecto al Objetivo específico N° 2

Determinar que el derecho de acceso a la información pública de predios no está siendo utilizado correctamente por los particulares siendo una herramienta de estafadores.

9.- ¿Cómo describiría el aumento de estafas de inmuebles actualmente?

La cruz (2017) afirma que las estafas han ido incrementando lamentablemente algunas autoridades han permitido este tipo de actos delictivos, sin embargo, Vergara indica que el sistema debería ser más riguroso y tener más medidas de protección en cuando al acto de transferencia, por su parte Soria (2017) señala que actualmente existen personas con un actuar de mala fe para apropiarse de la propiedad de otros, pero deberían ponerse medidas protectoras para ello.

10- ¿Qué opina sobre el libre acceso a la información pública de predios como medio para que los estafadores cumplan con su fin?

Vergara (2017) menciona que si bien los estafadores lo usan como una herramienta pues se tendría que tener más mecanismos de protección o filtros que permitan impedir esos planes sin embargo La cruz (2017) menciona que es muy perjudicial para aquellos propietarios que son afectados con este tipo de modalidad de estafas, Por otro lado, Soria (2017) señala que hoy en día se ve mucho de estos casos y uno de ellos es el caso Orellana.

11.- ¿Es posible apreciar en los últimos años se ha aumentado denuncias de usuarios que han sido afectados o despojados por documentación falsa sobre su propiedad?

Vergara (2017) señala que, si ha escuchado de algunos casos y han sido asesorados de la mejor forma, que de tal manera conforme se van mejorando en la institución están denuncias van disminuyendo. Por otro lado Carranza(2017) menciona que hace más de 20 años existen medidas restrictivas como Alerta registral e Inmovilización de partida y la interconexión entre el registro y los notarios sin embargo La cruz (2017) hace mención que si ha apreciado aumento de denuncias por parte de los usuarios en el cual argumentan que han sido despojados maliciosamente de su predio, por lo que tantos años han luchado y que ha sido “estafados” ya que estas persona han podido acceder libremente a la información contenida en SUNARP.

12.- ¿Qué opina usted sobre una modificación más estricta en la ley para que no se pueda adquirir tan liberalmente cualquier información de un predio?

Vergara (2017) menciona que sería un mecanismo muy riguroso pero que ayudaría mucho al registro en cuanto a las estafas, asimismo Soria (2017) señala que debería haber alguna modificación para que no exista más afectaciones a las propiedades, asimismo La cruz (2017) indica que sería muy acertado ya que impediría que se realicen estafas de predios.

13.- ¿Qué solución puede brindar para mejorar la protección del predio del particular?

Vergara (2017) clara que implementaría una ley para que el registro sea obligatorio y sancionar si es posible a los que no lo hagan, con esta medida nos aseguramos que los que indica el registro es exacto y preciso, no se necesitaría de ninguna orden judicial para acreditar mi derecho sobre otro.

Carranza (2017) que los ciudadanos se acoplen a la inmovilización temporal de la partida pese a que sea un trámite costoso o favorecimiento a los notarios.

La Cruz (2017) señala que se puede permitir el acceso a la información de los predios de terceros pero que se justifique el motivo por la que se solicita dicha información.

Asimismo, Soria (2017) hace mención que si bien el registro sea obligatorio se debería implementar medidas de protección como alguna reforma de la ley que garantice el resguardo del predio.

3.2. Descripción de resultados de Técnica: Análisis Normativo

Se ha aplicado la técnica de Análisis documental y su correspondiente instrumento denominado “Guía de Análisis Documental” para contrastar lo establecido en los objetivos en el cual se seleccionará los documentos normativos en cuestión que hacen referencia a la propiedad, que en general son desde las normas internacionales que existen, los derechos fundamentales de la persona en la constitución peruana, leyes nacionales, programas sociales existentes en el Perú que no pueden ser parte.

En primer lugar, se procede a analizar los resultados que tienen relación con el objetivo general planteado, bajo la condición, se ha analizado las referentes normas de nuestra Carta Magna, como del nuestro Código civil y la Ley 26366. Y consecuentemente las normas que se invoquen.

Como bien hemos visto nuestra constitución hace mención el derecho que tiene toda persona a la propiedad, pues bien, que toda persona como derecho fundamental, primordial, que nuestra carta magna indica expresamente que toda

persona tiene derecho: A la propiedad y a la herencia, dentro de la Constitución y las leyes”. (Constitución de 1979 y de 1993). Es así, pues, que la propiedad es vinculada a su función económica de fuente riqueza estatal Artículo 60° donde señala que el Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa. Sólo autorizado por ley expresa, el Estado puede realizar subsidiariamente actividad empresarial, directa o indirecta, por razón de alto interés público o de manifiesta conveniencia

Asimismo, en nuestra constitución hace mención en su artículo 70°:

“Artículo 70°.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio. (...)”.
(Constitución Política del Perú, 2003)

Así como se hace mención el derecho de propiedad es inviolable y que nadie puede transgredir este derecho ni violentar contra él, el mismo estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”. Es decir, nuestra carta magna garantiza la protección de la propiedad claramente como el derecho fundamental que es.

Asimismo, es necesario señalar que el Artículo 923 del Código Civil Decreto Legislativo N° 295 hace mención al artículo 923°.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Por tanto verificamos que el titular propietario es el único que puede hacer uso y disfrute del bien , así como el único de disponer y reivindicar la propiedad y todo dentro de los límites de la ley, es decir se hace reconocimiento de la propiedad como poder jurídico que le da atributos a su titular por tanto por su naturaleza todos los seres humanos, están habilitados para determinar de sus bienes y todo ello por la propia naturaleza humana, que impulsa al individuo bajo su ámbito de acción y auto consentimiento de utilización y disposición.

Por otra parte, mediante la Ley 26366 de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en el cual en su Artículo 1° hace mención de la finalidad de Registros Públicos de preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral, es decir de acuerdo a los términos de la ley de la gestión que debe realizar a favor de todos los ciudadanos para la integración de las inscripciones, así como en su Artículo 3° hace mención de la intangibilidad del contenido de las inscripciones, la seguridad jurídica de los derechos de quien se amparan en la fe de registro, es decir de los ciudadanos que al registrarse y realizar las inscripciones sabrán que estarán protegidos ya que registros garantiza la protección de ello.

“Artículo 3º.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales; b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y, d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.(...)”. (Ley De Creación Del Sistema Nacional De Los Registros Públicos Y De La Superintendencia De Los Registros Públicos, 1994)

En otras palabras, como se hace mención en su inciso c señala que registros brindara la seguridad jurídica como finalidad primordial de los registros, es decir lo que busca registros es aquella protección y garantía hacia el propietario.

Cabe mencionar la presente Ley 26366 que hace mención que los registros públicos se sujetan a lo dispuesto al Código Civil, a sus leyes y reglamentos especiales, en cada registro que está establecido como el de inmuebles, muebles, jurídicas y naturales. Y todo ello basando en virtud del instrumento público que se presente de la presente Ley.

Sin embargo, en Perú, Gunther (2015) señala que:

“ (...) la falsificación de títulos de propiedad es un problema social de gran escala en la experiencia jurídica peruana, cuyo origen se encuentra en graves fallas del sistema registral, produciéndose por error o lagunas normativas, y algunas veces por corrupción, por tal motivo el legislador no puede cerrar los ojos por más tiempo, pese a la apresurada Ley 30313 ya que el punto es más oscuro de la reforma, por el cual se establece que el propietario falsificado pierde su derecho cuando se constituye un tercero de buena fe, y el acto del ilícito querrá llegar a ello. (...). (p. 5)

Es decir, si bien registros buscan la seguridad jurídica de las inscripciones, ahí gran problema en el sistema registral, producido por lagunas normativas, ya que no ha de existir algún mecanismo de solución para ello.

Por otro lado, en otra sentencia casatoria se resolvió lo siguiente, Cas. N° 156-2015 Lima,

(...) La acción declarativa de dominio o mejor derecho de propiedad es una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible, asimismo que la propiedad es un derecho fundamental que guarda estrecha relación con la libertad personal, asimismo garantiza la existencia e integridad de la propiedad para el propietario, asimismo se incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga privación en la integridad de los bienes protegidos, en conclusión el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución (...). (Casación, 2015)

De la misma forma, se tiene diferentes instrumentos normativos importantes en el derecho internacional tenemos La Declaración Universal de Derechos Humanos

(10.12.1948) Artículo 17 inciso 1: “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”

Por otro lado, cabe mencionar El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por la Asamblea General de Naciones Unidas, el 16 de diciembre de 1966 (entró en vigencia el 3 de enero de 1976) señaló en su artículo 11. “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. (...)”.

Convención Americana Sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) San José, Costa Rica 7 al 22 de noviembre de 1969 se indica “Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada:

“(...) 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. (...)”.

En suma, podemos afirmar que los derechos económicos, sociales y culturales reconocen y buscan que se respeten los derechos de la persona humana dentro de una vida digna, con satisfacción de sus necesidades básicas como el derecho al trabajo, a la seguridad social, derecho a la salud, a la educación, derechos de la familia, a participar en la vida cultural, a la propiedad, y a la vivienda. El reconocimiento del derecho a la propiedad y a su protección es expreso por estos instrumentos internacionales.

En ese sentido, es necesario tener en cuenta el art. 1 del Protocolo adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales: “Protección de la propiedad. Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad sino

por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del Derecho Internacional. Las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de adoptar las leyes que estimen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos, de otras contribuciones o de las multas.”

En principio, tendríamos que señalar que, si bien la propiedad ha sido reconocida en todas nuestras constituciones, por lo que la Nación está obligada a conservar y proteger por leyes sabias y justas de la propiedad, y los demás derechos legítimos de todos los individuos que la componen.

Por lo tanto verificamos que desde siempre se protege a este derecho primordial de propiedad, asimismo como “La Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura como haz de facultades individuales, pero también y al mismo como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamado a cumplir (...)”. Dicha concepción ha sido recogida en la Sentencia del Tribunal Constitucional 0008-2003 donde se “reconoce a la propiedad no sólo como un derecho subjetivo (derecho individual), es decir como una garantía institucional (reconocimiento de su función social). Se trata, en efecto, de un “instituto” constitucionalmente garantizado. De modo que no puede aceptarse la tesis que concibe a los derechos fundamentales como derechos exclusivamente subjetivos, pues ello parte de la errónea idea de que aquellos son sólo una nueva categorización de las libertades públicas, tal como en su momento fueron concebidas en una Francia revolucionaria.

IV. DISCUSIÓN

En el presente capítulo se organizará y describirá, las discusiones de los resultados, los mismos que fueron obtenidos a través de los siguientes instrumentos de recolección de datos; guía de entrevistas y análisis documental.

“(…) La discusión es la interpretación de los resultados obtenidos a la luz de la pregunta de investigación o de la hipótesis, por lo que nunca puede convertirse en una repetición de los resultados en forma narrativa. En otras palabras, el investigador interpreta y da sentido a los resultados, a los números en los estudios cuantitativos y a los conceptos en los cualitativos. En ocasiones, en la investigación cualitativa, el apartado de discusión se presenta junto con los resultados, debido a que la integración de los datos cualitativos muchas veces es, en sí misma, una actividad interpretativa.(…)” (Asiain y Margal, 2000, p. 76)

Discusión N° 1

Objetivo General

Determinar si el Acceso de información registral brinda seguridad Jurídica a las Propiedades Inmuebles en SUNARP.

Supuesto Jurídico General

Entendemos que todo particular tiene el derecho de poder solicitar información de un Inmueble(Predio) en SUNARP pero debemos tomar en cuenta los perjuicios que puede ocasionar este derecho dentro de una propiedad, dando a cualquier particular información de la propiedad de otros, no brindando así la seguridad jurídica al inmueble, ya que de manera liberal, sin restricciones, o sin acreditar un legítimo interés, se le está brindando información al libre albedrío a terceros, no existiendo una correcta reglamentación de este Derecho.

Para Vergara, respecto a la seguridad jurídica de predios existen falencias y debería haber una ley donde se pueda dar más protección a la propiedad.

A ello se suma los resultados de la investigación ha resultado revelador que en el Perú en los últimos años más ciudadanos han sido despojados de su propiedad sin haber firmado nada, así lo demuestra los datos estadísticos de la misma

SUNARP donde se verificar que personas presentar documentos falsificados a la entidad creándose asientos nuevos donde supuestamente el titular ha transferido la propiedad, es decir el aumento de fraudes se ha dado pese a que se han implantado instrumentos de seguridad como Alerta Registral o Inmovilización de partidas.

También de los resultados de la investigación ha resultado revelador que el Perú en los últimos años se ha convertido en un país en el que la entidad no brinda la garantía suficiente que es por eso que se mecanismos de seguridad como alerta o inmovilización para que lo realicen los mismos propietarios a fin de que ellos mismos protejan su propiedad por cada accionar que se ve de mala fe que realizar otros.

A ello se suma que el Estado no cumple con la normativa de seguridad jurídica e inviolabilidad de la propiedad establecido en nuestra constitución, y por el cual respeto a la seguridad en el cual es Estado está obligado a cumplir en protección de la ciudadanía.

Sin embargo, pese al fin supremo del estado de brindar seguridad jurídica, propietarios señalan que no se cumple con ello ya que señalan que no se encuentran seguros pese a que las propiedades están registradas.

A ello se suma que el Perú no está cumpliendo con brindar seguridad Jurídica de las propiedades por falta de mecanismos, o alguna regulación de la norma.

Discusión N° 2

Objetivo General

Explicar si el Acceso a la información pública registral afecta el Registro de Propiedad.

Supuesto Jurídico General

El Derecho al acceso de información pública perjudica el contenido del registro de propiedad que el particular tiene como derecho.

De los resultados obtenidos, principalmente del análisis documental, se constató que la nuestra constitución protege a la propiedad tanto en su artículo 2° inciso 16 y el artículo 70°,

Con la investigación ha quedado evidenciado que la problemática de las propiedades y despojos de las mismas se ve reflejado a diario en los medios de comunicación, así mismo hemos podido evidenciarlo con el caso Orellana, entonces se evidencia como tan fácilmente alguien puede apropiarse de una propiedad, falsificando documentación, y todo ello porque tienen tanta información y documentación a las manos tan fácilmente, pese a que la Sunarp indica mecanismo de seguridad supuestamente como alerta registral o la inmovilización cuando realmente no lo son, en tal sentido el reto del estado peruano resulta apremiante pues se trata de un registro altamente vulnerable que en el día a día muchas veces no hay solución.

Discusión N° 3

Objetivo General

Determinar que el derecho de acceso a la información pública de Inmuebles no está siendo utilizado correctamente por los particulares siendo un medio facilitador de estafadores.

Supuesto Jurídico General

Que el usuario está haciendo mal uso del Derecho de acceso a la información de propiedades inmuebles en SUNARP ocasionando el aumento de estafas de inmuebles, ya que el tener el libre acceso a la información de los predios es el medio para que el falsificador o estafador pueda obtener la información del predio de manera rápida y así poder ingresar los títulos que desee o creando situaciones que no son correctas.

Respecto a esta Discusión Soria, señala que el artículo 2 inciso 16 de nuestra constitución el derecho que tiene toda persona de la propiedad, asimismo como

señala La cruz que en sus actividades como abogada registral se verifica que muchos usuarios argumentan que han sido despojados de su predio.

Ciertamente a falsificación es una problemática social de gran escala en la experiencia peruana, cuyo origen se encuentra en las graves fallas del sistema registral producido a veces por un mero error o laguna normativa, entonces verificamos que el legislador no puede cerrar los ojos por más tiempo y no afrontamos el problema pese a las varias denuncias y casos que vemos en la prensa, es por ello que en la práctica debería ponerse medidas de seguridad y protección para el propietario y no dejar pasar es tipo de problemáticas.

Por ende, de los resultados coincidentes también con los antecedentes presentados, se advierte que el Estado no está afrontando de modo estratégico, y adecuado la problemático y dramática situación de muchos ciudadanos que son afectados y despojados de sus predios. El Perú no asume decididamente un compromiso contra este tipo de situaciones.

Las evidencias, las fuentes consultadas y corroboradas conducen a sostener que el Estado peruano incumple con brindar la protección frente a las Fraudes y Estafas que se ve a diario, con lo que la propiedad queda en una situación de vulnerabilidad y estado peruano como un transgresor al derecho fundamental de la propiedad. Ello debido a que el Estado peruano, más preocupado por el incremento de niveles económicos que por el resguardar la propiedad y el bien del ciudadano, y por tanto deja de lado las políticas relacionadas a la protección del Derecho primordial de propiedad. Por tanto, el Estado pierde su sentido ético de atender a este sector vulnerado, y que por tanto el ciudadano tiene que pasar por irregularidades, actos ilícitos y actos de mala fe, que a veces el sacrificio de su vida sea despojado de ellos.

V. CONCLUSIÓN

PRIMERA.-

Se ha determinado que el libre acceso de información de predios no brinda seguridad jurídica a sus propietarios, ya que cualquier persona y no siempre de buena fe, solicita información para realizar irregularidades o actos ilícitos, por lo que el incumplimiento del estado al no otorgar mecanismo de protección seguros, transgrede el derecho de propiedad, situación que coloca al Estado peruano como un estado que no cumple con los estándares que indica la constitución, la ley y la norma.

SEGUNDA.-

Se ha explicado que el acceso a la información pública registral de predios si afecta el registros de propiedad por lo que no se cumple correctamente la normativa de protección de la propiedad así como establece la constitución, el código civil y la ley, puesto que los predios están en una situación de vulnerabilidad y el estado peruano como un transgresor al derecho fundamental de la propiedad, el estado desconoce o no quiere ver lo evidente, y deja de lado las políticas garantistas y aquellos errores o lagunas normativas para crear mecanismo o alguna reforma de la ley para proteger el registro de propiedad perdiendo así su sentido ético de atender y cuidar el bien del ciudadano.

TERCERA.-

Se ha demostrado que el mal uso de derecho de acceso a la información pública de predios si es un medio facilitador o una herramienta para que una estafa se constituya ya que se puede adquirir tanta información de un predio de manera tan fácil y así personas de mala fe pueden realizar actos ilícitos dentro de una partida, ello lo corrobora los resultados, estadísticas de estafas y asientos registrados irregularmente por lo que la problemática de la propiedad es compleja, profunda y desafiante, puesto que los bienes son vulnerados a diario, y más y más personas son despojadas de su propiedad, donde personas de mala fe utilizan como medio a instituciones jurídicas como esta que fueron creadas justamente para proteger el derecho de propiedad, al obtener información y documentación fácilmente a fin de realizar irregularidades y actos ilícitos suplantando identidad del propietario registral.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERA. –

El estado peruano, debe asegurar con un mecanismo de seguridad eficiente a los predios o se debe realizar alguna reforma de ley en el que ciudadano justifique su interés para obtener tanta información o documentación de un predio, lo mismo que el estado debe atender de modo decidido y comprometido lo planteado de brindar la seguridad jurídica a la inscripción que realice el propietario a fin de no continuar viendo transgresiones contra la propiedad.

SEGUNDA. –

El estado peruano debe cumplir con la ley y la carta magna en los extremos de protección de la propiedad que debe mejorar e implementar dichas mejoras como alguna reforma de ley, que proteja al propietario y no ha terceros.

TERCERA. –

El estado peruano, debe implementar a través del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, modificaciones para que más predios no sean vulnerados, y que ya no siga aumentando estas estafas y fraudes inmobiliarios que a diario ha incrementado, y atender así esta situación de acorde a la realidad en el que estamos viviendo. Además, deberá contar con instrumentos jurídicos de modo prioritario para los predios y sus propietarios en nuestro país.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Fuentes primarias

Soria, M. (2017) Entrevista sobre acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

La cruz, T. (2017) Entrevista sobre acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

Vergara, M. (2017) Entrevista sobre acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

Boz, C. (2017) Entrevista sobre acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

Gonzales, L. (2017) Entrevista sobre acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

Fuentes Bibliográficas

Alvarez, J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Editorial Jurista editores E.I.R.L.

Basterra, M. (2009). *El Derecho al Acceso a la Información Publica en Iberoamérica*. Lima: Editorial Adrus.

Bonilla, L. (2011). *Afectaciones al derecho de propiedad predial a partir de la aplicación del principio de Buena fe pública registral (tesis de pregrado)*. Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú.

Carranza, C. (2017) Entrevista sobre del acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

Castillo, H. (2011). *Protección del Derecho a la Intimidad y la Autodeterminación Informativa*. (Tesis para obtener el Grado de Magister. Universidad Estatal de Posgrado). Mercedes de Montes de Oca. Recuperado de <http://repositorio.uned.ac.cr/reuned/bitstream/120809/1235/1/La%20protecci>

[on%20del%20derecho%20a%20la%20intimidad%20y%20la%20autodeterminacion%20informativa.pdf](#)

Castillo, M. (2007). *La Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y Seguridad Jurídica*. Lima: Biblioteca Nacional del Perú.

Eliades, A. (Enero 2007). *Derecho de Acceso a la Información*. Universidad Nacional de la Plata, 5-6.

Gamana, G. (2015). *Limitaciones de la Libertad de información para la garantía del Derecho a la Intimidad*. (Tesis para obtener el Grado de Magister de Ciencias en la Universidad Nacional Jorge Basadre Ghuhmann – Tacna). Tacna. Recuperado de http://repositorio.unjbg.edu.pe/bitstream/handle/UNJBG/1021/TM178_Gamara_Gomez_GU%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Gomez, V. *Derecho a la intimidad y el derecho a la libertad de expresión*. [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://www.corteidh.or.cr/tablas/a12015.pdf>

Gonzales, G. (2015). *Derecho Registral y Notarial Volumen 3(Cuarta ed.)*.Perú: Editorial san Marcos de Anibal hesus Paredes Galvan.

Gonzales, G. (2015). *La Falsificación: Nuevo Modo de adquirir la Propiedad*. Lima: Biblioteca Nacional del Perú.

Gonzales, L. (2017) Entrevista sobre del acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

Huerta, O. y Alca, W. (2011). *Instituciones de Derecho Registral e inmobiliario*.Perú:Biblioteca Nacional del Perú. ISBN: 978-612-4115-86-8

La cruz, T. (2017) Entrevista sobre del acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

Marzano, V. (2012). *La plena seguridad jurídica de los Derechos inscritos sobre bienes inmuebles en los registros Públicos (tesis de pregrado)*. Universidad Cesar Vallejo, lima, Perú.

Mosquera, J. (2015). *La seguridad Jurídica en los fallos del consejo de Estado en Nulidad restablecimiento del Derecho*. (Tesis para obtener la

especialización en Derecho Administrativo en Universidad Militar Nueva Granada). Bogotá. Recuperado de [http://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/10654/7574/1/TRABAJO DE GRADO PORTADA y DOCUMENTO 22 DE enero 2%20%281%29.pdf](http://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/10654/7574/1/TRABAJO_DE_GRADO_PORTADA_y_DOCUMENTO_22_DE_enero_2%20%281%29.pdf)

Muñoz, C. (1998) Como asesorar una investigación de Tesis. Editorial: Prentice Hall Hispanoamericano. 1era Edición. México.

Ortega J. (1998). *El notario medio idóneo para alcanzar la Seguridad Jurídica en Materia Inmobiliaria y de Representación*. (Tesis para obtener el título de Licenciado en Derecho. Universidad Nacional Autónoma de México). México D.F.

Pastrana, J. (2005). *Estudio Comparativo de la Seguridad Jurídica en la Compraventa Inmobiliaria en los Sistemas Jurídicos de Estados Unidos Mexicanos y Estados Unidos de América*. (Tesis para obtener el grado de Doctor de Derecho. Universidad Nacional Autónoma de México). México D.F. Recuperado de http://www.lareferencia.info/vufind/Record/MX_6113e31048c5b2bc627ff135e1b7e1f8

República del Perú. (2003). Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública. *Numero 27927*. Lima: Diario Oficial El Peruano, (03.02.2003).

Sanz, F. (Diciembre 2013). "Solicitud de acceso a la información y tutela de los datos personales" de la Revista de Derecho (Valparaiso). Recuperado de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512013000200014>

Soria, M. (2017) Entrevista sobre del acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

Vergara, M. (2017) Entrevista sobre del acceso a la Información Publica Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP.

Webb, R. y Revilla, C. (2006). La construcción del derecho de propiedad. Perú: Colegio de Notario de Lima.

Zarzosa, C y Sauñe, T. (2014). *Guía práctica sobre la transparencia y el acceso a la información pública*. Lima: Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Jurídico. Obtenido de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2015/01/DGDOJ-Gu%C3%ADa-de-Transparencia.pdf>

Fuentes Metodológicas

Arias, F. (2012). Proyecto de Investigación. (6a ed.). Caracas – República Bolivariana de Venezuela: Episteme C.A.

Bernal, C (2010). *Metodología de la Investigación*. Colombia: Editorial Pearson Education

Bonilla, E. y Rodrigues, P. (2005). Más allá del dilema de los métodos: La investigación en ciencias sociales. Bogotá: Grupo editorial Norma.

Buendía, L., Colás, P. y Hernández, F. (1998). Métodos de investigación en Psicopedagogía. Madrid: McGraw-Hill.

Carter, N. y Williams, M. (2000). Comparing social feminism and liberal feminism: the case of new firm growth. En J. Butler, *New Perspectives on Women Entrepreneurs*. Hong Kong: Hong Kong Polytechnic University.

Hernández, R., Baptista, P., & Fernández, C. (2010). Metodología de la investigación (Quinta ed.). México: McGraw-Hill Interamericana.

Hernández, R; Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6° Edición). México: Mag Graw- Hill Interamericano Editores. Recuperado de

[file:///C:/Users/USUARIO_2/Downloads/w20170322085104850_7001061027_04-28-2017_165812_pm Metodologia de la Investigacion - Sampieri \(6ta edicion\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO_2/Downloads/w20170322085104850_7001061027_04-28-2017_165812_pm%20Metodologia%20de%20la%20Investigacion%20-%20Sampieri%20(6ta%20edicion).pdf)

Quintana, A. y Montgomery, W. (2006). Metodología de Investigación Científica Cualitativa. Psicología: Tópicos de actualidad. Obtenido de <http://www.ubiobio.cl/miweb/webfile/media/267/3634305-Metodologia-de-Investigacion-Cualitativa-A-Quintana.pdf>

Ramírez, A. (2005). Metodología de la Investigación Científica. Obtenido de Pontificia Universidad Javeriana.

Recuperado de: http://www.oas.org/juridico/spanish/per_res9.pdf

Sanchez, H. Y Reyes, C. (1998). Metodología y diseños en la investigación científica. Lima: Mantaro.

Valderrama, S. (2007). Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica. México: Trillas.

Valderrama, S. (2013). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica cuantitativa, cualitativa y mixta*. (2.ª ed.). Perú: Editorial San Marcos.

Velez, A. (2013) Supuesto y Hechos jurídicos. Opinión Jurídica Vol. 2, núm. 4.
Recuperado de: <http://repository.udem.edu.co/handle/11407/2001>

Yuni, J. y Urbano, C. (2006). Técnicas para investigar: recursos metodológicos para la preparación de proyectos de investigación (Segunda ed.). Córdoba, Argentina: Brujas.

Jurisprudencia y Casación

Casación, 156- 2015 (La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica 07 de 04 de 2016).

Casación, 4148- 2015 (La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica 28 de 04 de 2016).

Perú (2002). EXP. Nº 0016-2002-AI/TC. Jurisprudencia establece “nuestra Norma Fundamental no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como un principio constitucional. Junín. Diario Oficial El Peruano.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE TESIS

Nombre del estudiante: Leslie Norma Makiya Francia

Facultad/Escuela: Derecho

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	La flexibilización del acceso a la Información Pública Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedades prediales en SUNARP
PROBLEMA GENERAL	¿El libre acceso de información pública registral de predios brinda seguridad jurídica a sus propietarios?
PROBLEMAS ESPECIFICOS	<p>¿El de acceso a la Información pública registral vulnera a su propietario en el registro de propiedad?</p> <p>¿El libre acceso a la información registral de predios es utilizada como una herramienta para que los estafadores obtengan información?</p>
(SUPUESTOS)	Entendemos que todo particular tiene el derecho de poder solicitar información de un Inmueble(Predio) en SUNARP pero debemos tomar en cuenta los perjuicios que puede ocasionar este derecho dentro de una propiedad, dando a cualquier particular información de la propiedad de otros, no brindando así la seguridad jurídica al inmueble, ya que de manera liberal, sin restricciones, o sin acreditar un legítimo interés, se le está brindando información al libre albedrío a terceros, no existiendo una correcta reglamentación de este Derecho.

SUPUESTOS ESPECIFICOS	<p>El acceso a la información pública perjudica el contenido del Registro de Propiedad que el particular tiene como derecho.</p> <p>Que el usuario está haciendo mal uso del Derecho de acceso a la información de propiedades inmuebles en SUNARP ocasionando el aumento de estafas de inmuebles, ya que el tener el libre acceso a la información de los predios es el medio para que el falsificador o estafador pueda obtener la información del predio de manera rápida y así poder ingresar los títulos que desee o creando situaciones que no son correctas.</p>
OBJETIVO GENERAL	<p>Determinar si el Acceso a la información pública brinda Seguridad Jurídica a las Propiedades Inmuebles en SUNARP.</p>
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p>Explicar que el Acceso a la información pública afecta el registro de propiedad.</p> <p>Demostrar que el de acceso a la información pública registral de Inmuebles no está siendo utilizado correctamente por los particulares tomándose como un fin de los Estafadores.</p>
DISEÑO DEL ESTUDIO	<p>Fenomenológica y Teoría Fundamentada</p>
POBLACIÓN Y MUESTRA (SI CORRESPONDE)	<p>La población en el siguiente trabajo sera la Zona Registral N° IX, y mi muestra serán Registradores especialistas de Inmuebles de esta sede de SUNARP.</p>
CATEGORIAS (SOLO SI CORRESPONDE)	<p>a. Derecho de acceso a la Información Pública b. Seguridad Jurídica. c. Fraude Inmobiliaria,</p>

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO:

LA FLEXIBILIZACIÓN DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
REGISTRAL EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDAD
PREDIAL EN SUNARP

Entrevistado:

Cargo/ profesión/grado académico:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar si el Derecho de Acceso a la información pública brinda Seguridad Jurídica a las Propiedades Inmuebles en SUNARP.
--

Preguntas:

1.- ¿Cómo considera usted el sistema registral en nuestro país?

2.-.Qué opina sobre el tener acceso de información de Inmuebles en SUNARP?

3.- ¿Qué opinión tiene usted sobre la Seguridad Jurídica de Inmuebles que brinda SUNARP?

4.- ¿Considera Usted que el Acceso a la Información Pública de Inmuebles es muy irrestricto en nuestro país?

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Explicar si el Acceso a la información pública registral afecta el Registro de Propiedad.

5.- ¿Qué piensa usted sobre el brindar información del inmueble a cualquier particular?

6.- Si el fin de SUNARP es la Seguridad Jurídica, ¿La inscripción en el Registro de Propiedad otorga al propietario la plena garantía de resguardar su bien?

7.- ¿Qué tipo de medidas implementaría usted para resguardar a la Propiedad Inmueble?

8.- ¿Cree usted que las medidas como inmovilización de partidas y Alerta Registral es un medio idóneo para brindar completamente la seguridad de la propiedad?

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar que el derecho de acceso a la información pública de Inmuebles no está siendo utilizado correctamente por los particulares siendo un medio facilitador de estafadores.

9.- ¿Cómo describiría el aumento de estafas de inmuebles actualmente?

10.- ¿Qué opina sobre el libre acceso a la información pública de predios que es el medio para que los estafadores cumplan con su fin?

11.- ¿En los últimos años ha podido apreciar el aumentado de denuncias de usuarios que han sido afectados o despojados por documentación falsa sobre su propiedad?

12.- ¿Qué opina usted sobre una modificación más estricta en la ley para que no se pueda adquirir tan liberalmente cualquier información de un predio?

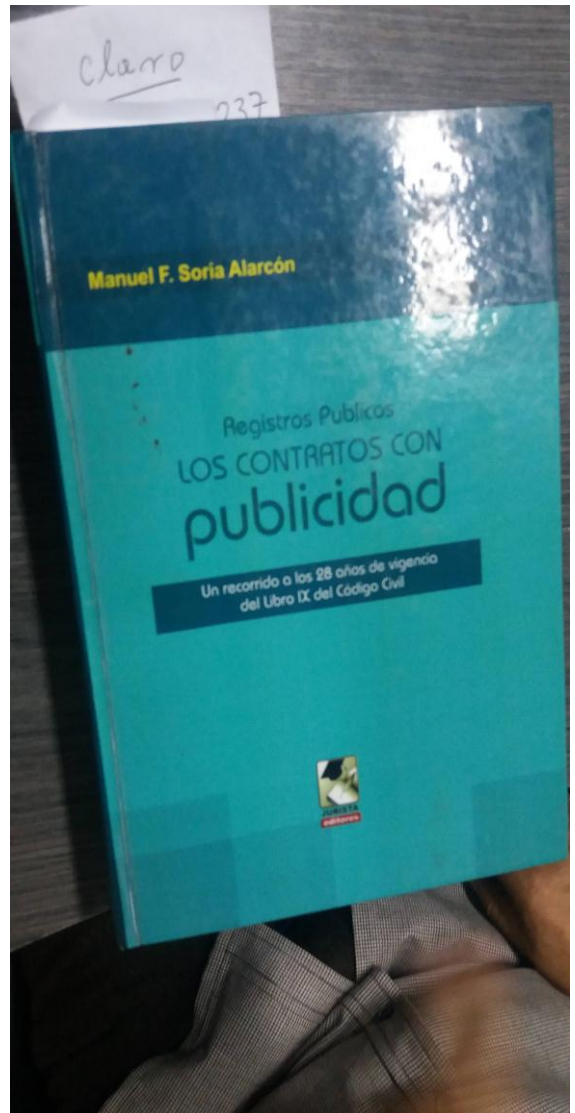
13.- ¿Qué solución puede brindar para mejorar la protección del predio del particular?

SELLO	FIRMA

ANALISIS DOCUMENTAL

En la presente investigación se ficharán documentos emitidos por SUNARP de algunas denuncias por parte de los usuarios que han sido afectados en su propiedad, asimismo las razones que indican los usuarios ante SUNARP de irregularidades dentro de su propiedad realizada por terceros.

Entrevista al Dr. Manuel Felipe Soria Alarcon(2017)



GUIA DE ENTREVISTA

TITULO:

LA FLEXIBILIZACIÓN DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA REGISTRAL EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE BIENES INMUEBLES EN SUNARP

Entrevistado: *Osiris Antonio Caceres Baza*

Cargo/ profesión/grado académico:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar si el Derecho de Acceso a la información pública brinda Seguridad Jurídica a las Propiedades Inmuebles en SUNARP.

Preguntas:

1.- ¿Cómo considera usted el sistema registral en nuestro país?

Es un sistema que se está regulando poco a poco, con las variaciones de las normas y ya el sistema informático es

---2.- Qué opina sobre el tener acceso de información de Inmuebles en SUNARP?

Es un sistema práctico que no solo se circunscribe a nuestro país, sino es universal.

—3.- ¿Qué opinión tiene usted sobre la Seguridad Jurídica de Inmuebles que brinda SUNARP?

Si bien es cierto que las inscripciones de predios en SUNARP son potestativas y no constitutivas, pero si presta la garantía necesaria para los efectos de determinación de quién es la propiedad y que no tengan cargas ni gravámenes. Si no fuera así, la cantidad de Bancos y Financieros no darían créditos hipotecarios.

4.- ¿Considera Usted que el Acceso a la Información Pública de Inmuebles es muy irrestricto en nuestro país?

É o de persona tiene derecho a la información de las inscripciones registrales, constituyéndose dentro del Principio de una Publicidad formal.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Explicar si el Acceso a la información pública registral afecta el Registro de Propiedad.

5.- ¿Qué piensa usted sobre el brindar información del inmueble a cualquier particular?

Se encuentra sujeto a Ley, por el Principio de Publicidad Registral y acceso a la información de terceros.

6.- Si el fin de SUNARP es la Seguridad Jurídica, ¿La inscripción en el Registro de Propiedad otorga al propietario la plena garantía de resguardar su bien?

No solo resguardo al bien como propiedad exclusiva, sino también abre el camino para solicitar préstamos y garantías financieras.

7.- ¿Qué tipo de medidas implementaría usted para resguardar a la Propiedad Inmueble?

Están dadas las medidas jurídicas, como son la Alerta Registral y la inpenetrabilidad al Registro por razones de dolo o fraude.

8.- ¿Cree usted que las medidas como inmovilización de partidas y Alerta Registral es un medio idóneo para brindar completamente la seguridad de la propiedad?

Presta las GARANTÍAS Suficientes que permite que no se vulneren los derechos de Terceros por gestiones o trámites de gente inescrupulosa.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Demostrar que el derecho de acceso a la información pública de Inmuebles no está siendo utilizado correctamente por los particulares siendo un medio facilitador de estafadores.

9.- ¿Cómo describiría el aumento de estafas de inmuebles actualmente?

El aumento de Estafas escapan a la responsabilidad del Registro, son situaciones anómalas ejecutadas por personas de institutos malebales, por que existen mil formas de estafas. Ej. hacen firmar letras de Cambio o contratos irregulares para posteriormente ejecutarlos judicialmente.

10.- ¿Qué opina sobre el libre acceso a la información pública de predios es el medio para que los estafadores cumplan con su fin?

No necesariamente la información pública de predios es un medio directo para cometer sus fechorías por los estafadores. El delincuencia tiene mil formas y procesos para llegar a su objetivo y es más vulnerable con las personas ocasionales o enfe

11.- ¿En los últimos años ha podido apreciar el aumentado de denuncias de usuarios que han sido afectados o despojados por documentación falsa sobre su propiedad?

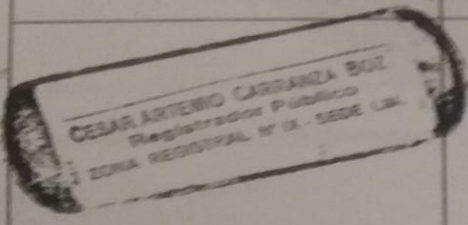
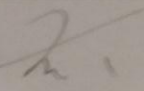
Comprendo de hace más de 20 años a la fecha, existen medidas restrictivas que nos permiten acceder a la estafa. como son: elente Registral, inmovilizar la partida registral y la interconexión entre el Registro y los notarios a fin de que brindar información sobre una escritura.

12.- ¿Qué opina usted sobre una modificación más estricta en la ley para que no se pueda adquirir tan liberalmente cualquier información de un predio?

Trascierá un perjuicio para el libre comercio de predios y se estará vulnerando la libertad de poderse informar.

13.- ¿Qué solución puede brindar para mejorar la protección del predio del particular?

Lo palpable es la inmovilización temporal de la partida Registral hasta por 10 años. Pero, son pocas las personas que acceden a este procedimiento sea por desconocimiento o por querer efectuar este trámite tienen costo elevado y quien se favorece son los notarios.

SELLO	FIRMA
	

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO:

LA FLEXIBILIZACIÓN DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA REGISTRAL EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE BIENES INMUEBLES EN SUNARP

Entrevistado: Mariela Vergara Sakay.

Cargo/ profesión/grado académico: Abogada Certificadora

Institución: SUNARP.

OBJETIVO GENERAL

Determinar si el Derecho de Acceso a la información pública brinda Seguridad Jurídica a las Propiedades Inmuebles en SUNARP.

Preguntas:

1.- ¿Cómo considera usted el sistema registral en nuestro país?

Buena, pero podría mejorar si la población fuera más formal, es decir si todos registramos nuestras transferencias daríamos datos más exactos al registro y existiría uniformidad.

2.- ¿Qué opina sobre el tener acceso de información de Inmuebles en SUNARP?

Es una información que nos ayuda como titulares de un predio para poder realizar diferentes gestos por ende es información valiosa que está al alcance del Ciudadano por ser su derecho; siempre y cuando no vulnere el derecho a la intimidad

---3.- ¿Qué opinión tiene usted sobre la Seguridad Jurídica de Inmuebles que brinda SUNARP?

Si bien es cierto que SUNARP nos da seguridad jurídica al inscribirnos se ha demostrado que existen algunas falencias, pero se sigue trabajando para mejorar

4.- ¿Considera Usted que el Acceso a la Información Pública de Inmuebles es muy irrestricto en nuestro país?

No, considero que es justo y necesaria la información que pueda brindarse sobre el acceso a la información de un inmueble.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Explicar si el Acceso a la información pública registral afecta el Registro de Propiedad.

5.- ¿Qué piensa usted sobre el brindar información del inmueble a cualquier particular?

Estoy de acuerdo siempre y cuando no se vulnere mi derecho a la intimidad o sea usado en algo ilícito.

6.- Si el fin de SUNARP es la Seguridad Jurídica, ¿La inscripción en el Registro de Propiedad otorga al propietario la plena garantía de resguardar su bien?

En teoría es así y se sigue trabajando para mejorar la protección a las personas que se inscriben al registro.

7.- ¿Qué tipo de medidas implementaría usted para resguardar a la Propiedad Inmueble?

Dar un proyecto de Ley para que el registro sea obligatorio y no facultativo y lo presentaría al congreso. Considero que si es obligatoria ayudaría mucho a velar por el interés del usuario.

8.- ¿Cree usted que las medidas como inmovilización de partidas y Alerta Registral es un medio idóneo para brindar completamente la seguridad de la propiedad? Son instrumentos de protección buenos pero a los cuales no todos tienen acceso, ya que para realizar la alerta se necesita de una computadora y para la inmovilización se requiere de medios económicos porque se tiene que pagar para la Escritura Pública.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Demostrar que el derecho de acceso a la información pública de Inmuebles no está siendo utilizado correctamente por los particulares siendo un medio facilitador de estafadores.

9.- ¿Cómo describiría el aumento de estafas de inmuebles actualmente?

No considero que el acceso a la información sea un medio facilitador para la estafa, porque es un derecho Constitucional que tiene cada persona. Lo que considero es que debería ser más riguroso y tener más medidas de protección en cuanto al acto de transferencias.

10.- ¿Qué opina sobre el libre acceso a la información pública de predios es el medio para que los estafadores cumplan con su fin?

Si bien es cierto lo usan como una herramienta pues se tendría que tener más mecanismos de protección o faltos que permitan impedir esos planes.

11.- ¿En los últimos años ha podido apreciar el aumentado de denuncias de usuarios que han sido afectados o despojados por documentación falsa sobre su propiedad?

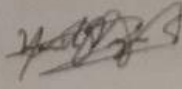
Si he escuchado de algunos casos y han sido resueltos de la mejor forma conforme vamos mejorando en la institución están denuncias van disminuyendo.

12.- ¿Qué opina usted sobre una modificación más estricta en la ley para que no se pueda adquirir tan liberalmente cualquier información de un predio?

Considero que sería un mecanismo muy riguroso, pero que ayudaría mucho al registro en cuanto a los estafas.

13.- ¿Qué solución puede brindar para mejorar la protección del predio del particular?

Como lo mencioné antes implementaría una ley para que el registro sea obligatorio y sancionar si es posible a los que no lo hagan. Con esta medida nos aseguramos que lo que indica el registro es exacto y preciso, no se necesita de ninguna orden judicial para acreditar mi derecho sobre el.

SELLO	FIRMA
	

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO:

LA FLEXIBILIZACIÓN DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
REGISTRAL EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE BIENES
INMUEBLES EN SUNARP

Entrevistado: *Gonzales Huaman Luis Felipe.*
Cargo/ profesión/grado académico: *Abogado Orientador Superior Completo.*
Institución: *SUNARP*

OBJETIVO GENERAL

Determinar si el Derecho de Acceso a la información pública brinda Seguridad Jurídica a las Propiedades Inmuebles en SUNARP.

Preguntas:

1.- ¿Cómo considera usted el sistema registral en nuestro país?

*Eficiente, aunque falta difundir con mayor claridad
cual es el objetivo del registro: inscripción y
publicidad.*

2.- ¿Qué opina sobre el tener acceso de información de Inmuebles en SUNARP?

*Básico, transparente y bastante seguro si lo
que se busca es el Comercio inmobiliario.*

3.- ¿Qué opinión tiene usted sobre la Seguridad Jurídica de Inmuebles que brinda SUNARP?

Es necesario pero como sociedad que vivimos en
Moderno.

4.- ¿Considera Usted que el Acceso a la Información Pública de Inmuebles es muy irrestricto en nuestro país?

Considero que no, porque en el Registro de Predios
solo se llegan a inscribir datos relacionados al
inmueble (dominio, gravámenes entre otros) no afecta
el derecho a la intimidad del propietario.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Explicar si el Acceso a la información pública registral afecta el Registro de Propiedad

5.- ¿Qué piensa usted sobre el brindar información del inmueble a cualquier particular?

Es parte de la seguridad jurídica, es parte de
un sistema moderno y transparente que busca
no ocultar lo que no se puede ocultar

6.- Si el fin de SUNARP es la Seguridad Jurídica, ¿La inscripción en el Registro de Propiedad otorga al propietario la plena garantía de resguardar su bien?

La garantía nunca será al 100%, pero sí lo hará en alto nivel de seguridad, quizás el más alto nivel que se pueda encontrar en nuestro sistema jurídico.

7.- ¿Qué tipo de medidas implementaría usted para resguardar a la Propiedad Inmueble?

Se han implementado Ley 20313, o lo alerta Registral entre otros, en mi opinión solo falta una medida de fusión, en lo que concierne al registro, por el lado notarial pues que todos los notarios a nivel nacional usen lectores biométricos y no tanto el soporte papel.

8.- ¿Cree usted que las medidas como inmovilización de partidas y Alerta Registral es un medio idóneo para brindar completamente la seguridad de la propiedad?

Es un gran avance, pero de nada sirve si el alertado no advierte ante un supuesto fraude, lo ideal sería que el propietario no tenga la necesidad de hacer nada.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Demostrar que el derecho de acceso a la información pública de Inmuebles no está siendo utilizado correctamente por los particulares siendo un medio facilitador de estafadores.

9.- ¿Cómo describiría el aumento de estafas de inmuebles actualmente?

① Mucha desconfianza por parte de los propietarios, tanto inscritos como no inscritos.
② Falta de honestidad por parte de funcionarios:

Notario, juez o registrador entre otros.

10.- ¿Qué opina sobre el libre acceso a la información pública de predios es el medio para que los estafadores cumplan con su fin?

Creo es una realidad, lamentablemente pero por el hecho de brindar información, no hace lo estafa el mal uso de esta información es el problema.

11.- ¿En los últimos años ha podido apreciar el aumentado de denuncias de usuarios que han sido afectados o despojados por documentación falsa sobre su propiedad?

En realidad no me parece o disminuido al menos a nivel de Lima, sigo pasando pero creo que las medidas de seguridad adoptadas están funcionando.

12.- ¿Qué opina usted sobre una modificación más estricta en la ley para que no se pueda adquirir tan liberalmente cualquier información de un predio?

Halvo que analizarlo, lamentablemente el comercio inmobiliario mueve la economía, halvo que tener mucho cuidado y ser prolijo.

13.- ¿Qué solución puede brindar para mejorar la protección del predio del particular?

Con los propósitos con respecto a la propiedad
y que los propietarios obtengan beneficios y
contribuyan de su parte a otros fines

OBJETO	FECHA
	H KAC 10/15/53

GUIA DE ENTREVISTA

TITULO:

LA FLEXIBILIZACIÓN DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE BIENES INMUEBLES EN SUNARP

Entrevistado: Tania La Cruz Orbe

Cargo/ profesión/grado académico: Abogada

Institución: SUNARP -

OBJETIVO GENERAL

Determinar si el Derecho de Acceso a la información pública brinda Seguridad Jurídica a las Propiedades Inmuebles en SUNARP.

Preguntas:

1.- ¿Cómo considera usted el sistema registral en nuestro país?

Como un sistema medio con crecimiento progresivo y acertado en los diferentes registros que existe.

---2.- Qué opina sobre el tener acceso de información de Inmuebles en SUNARP?

Me parece acertiva el tener acceso a información de inmuebles, porque podrá corroborar la situación y estado en que se encuentre el predio que me interese

---3.- ¿Qué opinión tiene usted sobre la Seguridad Jurídica de Inmuebles que brinda SUNARP?

Acertado, pero puede implementarse más, para que los ciudadanos, se sientan más protegidos con respecto a sus bienes.

4.- ¿Considera Usted que el Acceso a la Información Pública de Inmuebles es muy irrestricto en nuestro país?

Si, ya que se puede acceder a la información de las propiedades inscritas muy fácilmente.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Explicar si el Acceso a la información pública registral afecta el Registro de Propiedad.

5.- ¿Qué piensa usted sobre el brindar información del inmueble a cualquier particular?

Me parece un acceso importante, ya que permite que terceros puedan tener conocimiento del estado de propiedades en la que están interesados, sin embargo puede ser perjudicial cuando puede utilizarse para actos delictivos y de corrupción.

6.- Si el fin de SUNARP es la Seguridad Jurídica, ¿La inscripción en el Registro de Propiedad otorga al propietario la plena garantía de resguardar su bien?

Si, considero que la inscripción en una propiedad brinda garantías jurídicas a los propietarios inscritos.

7.- ¿Qué tipo de medidas implementaría usted para resguardar a la Propiedad Inmueble?

Que me pueda justificar el acceso de terceros cada vez que quiere tener información de algún predio.

8.- ¿Cree usted que las medidas como inmovilización de partidas y Alerta Registral es un medio idóneo para brindar completamente la seguridad de la propiedad? - La Alerta Registral, siendo sólo un aviso a través de dispositivos móviles no nos ayuda mucho, sin embargo la inmovilización de partidas nos ayuda a resguardar el predio de propietarios inscritos.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Demostrar que el derecho de acceso a la información pública de Inmuebles no está siendo utilizado correctamente por los particulares siendo un medio facilitador de estafadores.

9.- ¿Cómo describiría el aumento de estafas de inmuebles actualmente?

Ha ido en incremento, lamentablemente algunas autoridades han permitido este tipo de actos delictivos.

10.- ¿Qué opina sobre el libre acceso a la información pública de predios como medio para que los estatutarios cumplan con su fin?

Muy perjudicial para aquellos propietarios que son afectados con este tipo de accesibilidad de datos.

11.- ¿Es posible apreciar en los últimos años se ha aumentado denuncias de usuarios que han sido afectados o despojados por documentación falsa sobre su propiedad?


Si, ya que mucha usuarios argumentan que han sido despojados maliciosamente de su predio por lo que tanto años han luchado y que han sido "entapados" ya que esta denuncia ha podido ocurrir libremente a la información contenida en SUNARP.

12.- ¿Qué opina usted sobre una modificación más estricta en la ley para que no se pueda adquirir tan liberalmente cualquier información de un predio?

Muy acertada, ya que impide que se realicen entapos de predios.

13.- ¿Qué solución puede brindar para mejorar la protección del predio del particular?

Que se pueda permitir el acceso a la información de los predios de terceros pero que se fortifique el rol del notario en lo que se resuelve dicha información.

NAME	NAME
	 CNC 10953

GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO

Materia	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho registral
---------	---

OBJETIVO GENERAL:

Determinar si el acceso a la información pública registral brinda seguridad jurídica a los predios en SUNARP.

Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos- Ley 26366

Publicado en el Diario Oficial el Peruano

Fecha de expedición:

Entidad expedidora:

Alcance Nacional

		Marcar	
Ítems		SI	NO
1. Es necesario delimitar el acceso de información pública registral de predios en Sunarp.		X	
Artículo relacionado al objetivo general	<p>Artículo 1.- Crease el Sistema nacional de los registros públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que integran.</p> <p>Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:</p> <p>a) La Autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.</p> <p>b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.</p> <p>c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro, y</p> <p>d) La indemnización por los errores registrales, son perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a</p>		

	ley.		
	2. Se sometió a consideración lo plasmado en la ley	X	
Descripción	El presente artículo como indica la Sunarp, tiene como objetivo garantizar que sean adecuados las funciones registrales as mismo señala que garantiza la seguridad jurídica de los que realizan la inscripción y confían en registros públicos como una de las finalidades primordiales del Estado como de Registros.		
	3. Se señaló artículos que generan la controversia	X	
Aporte Crítico:	Si bien es cierto el sistema de registros públicos indica la garantía de seguridad jurídica a quienes realicen la inscripción en SUNARP sobre claramente cualquier inscripción, si bien es cierto la inscripción resguarda a la propiedad, pero hoy en día en vista de tantos actos ilícitos e irregularidades, actos de mala fe se ve vulnerado un derecho de vital importancia como el de propiedad, entonces se estaría resguardado a seguridad jurídica, pues no , entonces la principal obligación de registros públicos no debería hacer omisiones respecto a estos casos y debería actuar de manera inmediata y crear mecanismos que cumplan con brindar seguridad.		

GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO

Materia	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho registral
---------	---

OBJETIVO ESPECIFICO N° 1:

Explicar que el acceso de información pública registral afecta el registro de propiedad.

Constitución Política del Perú

Fecha de expedición: 1993

Entidad expedidora: Poder Legislativo

Alcance Nacional

		Marcar	
		SI	NO
Ítems			
1.- Es necesario delimitar las afectaciones al registro de propiedad		X	
Artículo relacionado al objetivo Especifico N° 1	<p>Artículo 2°, inciso 16 “Toda persona tiene derecho: A la propiedad y a la herencia” y Artículo 70°: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley, A nadie puede privarse de su propiedad exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley nuestra constitución nos hace referencia al derecho que toda persona tiene a la propiedad, y la obligación que tiene el estado de brindar seguridad.</p>		

4. Se sometió a consideración lo plasmado en la ley		X	
Descripción	El presente artículo como la constitución es que toda persona tiene derecho a la propiedad, asimismo como se menciona el derecho de propiedad es inviolable , es decir que no debe ser atentado, lesionado o destruido, es decir no la leyes deben ser respetadas y no ser contradichas entre sí, ya que el estado garantiza el bien común en la sociedad, dentro de los alcances de la ley, asimismo que la propiedad no se le privara a nadie solamente por causa de seguridad nacional .		
5. Se señaló artículos que generan la controversia		X	
Aporte Crítico:	Si bien es cierto la constitución señala la inviolabilidad del derecho de propiedad, así como su exclusividad, pero hoy en día vemos los sistema deficientes de protección de las predios , y que sus propietarios ya no sienten seguridad de ello, por falta de mecanismo de seguridad para estos, es asi que se está vulnerando este derecho que es fundamental en nuestra constitución, ya que la misma sociedad lo lesiona, pese a ello a las grandes situaciones que se ve en nuestra realidad, el estado no prevé y adopta medidas para la seguridad de estos y que así se cumpla con que la propiedad no sea vulnerable.		

Yo Leslie Norma Makiya Francia identificado con DNI N° 74747257 ,
egresado de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César
Vallejo, autorizo (x) , No autorizo () la divulgación y comunicación
pública de mi trabajo de investigación titulado **"La flexibilización del
acceso a la Información Pública Registral en el marco de la seguridad
jurídica de propiedad predial en SUNARP"**; en el Repositorio Institucional de
la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto
Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

.....


 FIRMA

DNI: 74747257

FECHA: 16 de noviembre del 2018

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad	Aprobó	Rectorado
---------	----------------------------	--------	---	--------	-----------


 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 07 Fecha : 15-01-2017 Página : 1 de 1
--	---	---

Yo, **José Jorge Rodríguez Figueroa**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor (a) de la tesis titulada:

“LA FLEXIBILIZACIÓN DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA REGISTRAL EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE PROPIEDAD PREDIAL EN SUNARP de la estudiante **LESLIE NORMA MAKIYA FRANCIA**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de **23%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 16 de Noviembre de 2018



Firma
José Jorge Rodríguez Figueroa
DNI: 10729462

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad	Aprobó	Rectorado
---------	----------------------------	--------	---	--------	-----------



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La Flexibilización del acceso a la Información Pública Registral en el marco de la seguridad jurídica de propiedad predial en SUNARP

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTOR

Leslie Norma Makrya Francia

23%

Item	Description	Percentage
1	efortuna armoniza	2%
2	Estadística a Fontana	2%
3	Estadística a Fontana	2%
4	Estadística a Fontana	1%
5	información predial en el	1%
6	documentos no	1%
7	servicio de registro	1%
8	transparencia	1%
9	servicio de registro	1%
10	servicio de registro	1%

FORMATO DE SOLICITUD

Sumilla: Revisión de tesis

Señor(a):
MG. LILIAM LESLY CASTRO RODRIGUEZ
Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo – Filial Lima-Campus Lima Norte
Presente.-

Yo, Leslie Norma Makiva Francia, identificado(a) con D.N.I. N° 74747274, código de matrícula N° 6700240863, y con correo electrónico lesliemakivafrancia@gmail.com y celular 923350028, en mi condición de estudiante del ___ ciclo de la Escuela Profesional de Derecho, recorro a su despacho para solicitarle lo siguiente:

Solicitó revisión de tesis
Proceder al trámite
DR. RODRIGUEZ FIGUEROA JORGE
ABOGADO CALN° 1048
ADMINISTRADOR CLAP 3363

Agradeceré se atienda mi petición.

NOTA:
AUTORIZO QUE SE ME NOTIFIQUE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSIGNADO LÍNEAS ARRIBA Y/O AL CORREO INSTITUCIONAL DE LA UCV, SOBRE EL TRÁMITE Y RESULTADO DE LA PRESENTE SOLICITUD.

Los Olivos, 13 de noviembre del 2018

- Adjunto:
1.- tesis
2.- _____
3.- _____

[Firma manuscrita]
Huella
Firma del/de la Solicitante