



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

Los remedios registrales y el derecho de propiedad inmueble en el distrito de San Martín de Porres, 2018

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Br. Raymond Fernando Vargas Lopez (ORCID 0000-0003-1155-4810)

ASESOR:

Dr. Luca Aceto (ORCID 0000-0001-8554-6907)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos.

LIMA - PERÚ

2019

Dedicatoria:

La realización de mi Tesis la dedico a mi madre, a mi padre y a mi hermano, porque ellos me brindaron su apoyo desde que inicie la carrera de Derecho y han sido mi mayor motivación durante este largo camino.

Agradecimiento

Agradezco a mis Padres y a mi hermano por brindarme siempre su apoyo durante este largo camino, agradezco a los profesores que tuve durante estos 6 años de estudios y agradezco a mi universidad por haberme brindado una educación de calidad.

Página del Jurado

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS	Código : F07-PP-PR-02.02 Versión : 10 Fecha : 10-06-2019 Página : 1 de 1
--	---------------------------------------	---

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña)
Raymond Fernando Vargas Lopez
cuyo título es: Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad
Inmueble en el Distrito de San Martín de Porres, 2018.

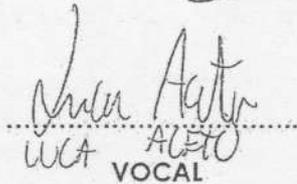
Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el estudiante, otorgándole el calificativo de: 13 (número) T.B.C.E. (letras).

Lugar y fecha Lima 07 de Diciembre del 2019


PRESIDENTE

DR. RODRIGUEZ FIGUEROA JORGE
ABOGADO CALM N° 1048
ADMINISTRADOR CLAP 3363


SECRETARIO
Dr. Rosas Job Prieto Chávez
Abogado CAS N° 2486
Administrador


UCA ALEJO
VOCAL

Revisó	Vicerrectorado de Investigación /	/ Responsable del SGC	Aprobó	Rectorado
--------	-----------------------------------	-----------------------	--------	-----------

Declaratoria de Autenticidad

Yo, Raymond Fernando Vargas Lopez con D.N.I. N° 70023312, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela Académico Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es verás y autentica:

La tesis es de mi autoría.

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.

La tesis no ha sido auto plagio; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.

Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido 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 la consecuencia que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad Cesar Vallejo.

Lima, Diciembre 2019



Raymond Fernando Vargas Lopez

D.N.I. N° 70023312

Índice

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Página del Jurado.....	iv
Declaratoria de Autenticidad	v
Índice.....	vi
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
I. Introducción	1
II. Método.....	12
2.1. Tipo y diseño de investigación	12
2.2. Escenario de estudio.....	13
2.3. Participantes	13
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	13
2.5. Procedimiento.....	14
2.6. Método de análisis de información.....	14
2.7. Aspectos éticos.	15
III. Resultados.....	16
IV. Discusión	21
V. Conclusiones	25
VI. Recomendaciones	26
Referencias	27
Anexos	

Resumen

En el Perú los ciudadanos que adquieren una propiedad siempre buscan que ese bien este protegido, por lo que acuden a SUNARP para inscribir sus predios allí y con eso ya están seguros pero la realidad es que con el tiempo las organizaciones criminales han encontrado vacíos en el Derecho Registral y han aprovechado esto para arrebatarles los predios a dueños de bienes inmuebles descuidados y utilizan la falsificación de documentos o la suplantación de identidad para lograr su cometido, ante esto el Estado a través de SUNARP ha creado herramientas para combatir el fraude inmobiliario, siendo la más importante la alerta registral.

Con estos mecanismos se busca terminar con el fraude registral, pero estos remedios no están siendo totalmente efectivos, debido a que muchos ciudadanos no los conocen y por lo tanto no los utilizan, además la mayoría de estos Remedios se aplican una vez ya se inscribió el titulo falso en SUNARP, el único Remedio Registral que previene es la alerta registral, pero le falta más difusión para que sea utilizada por todos los propietarios que inscriben sus bienes en SUNARP, respecto a los otros Remedios Registrales, tenemos que son soluciones temporales que no van a resolver definitivamente el problema , porque los afectados tendrán que ir donde un notario para poder recuperar su propiedad o tendrán que acudir ante un juez.

Lo que buscamos con la presente Tesis es que se mejore lo que actualmente ofrecen los remedios registrales, ya que si bien es cierto ahora es de oficio, muchas personas que inscriben sus predios en SUNARP no cuentan con este Remedio Registral, debido a que desconocen que existe.

Palabras clave: Seguridad Jurídica, remedios, propiedad.

Abstract

In Peru, citizens who acquire property are always looking for that property to be protected, so they go to SUNARP to register their properties there and with that they are sure that they have acquired absolute legal security, but the reality is that with time the criminal organizations have found gaps in the Registry Law and have taken advantage of this to snatch the properties from owners of neglected real estate, This is called real estate fraud and they use the falsification of documents or the impersonation of identity to achieve their commitment, before this the State through SUNARP has created tools to combat real estate fraud, which are; the registry alert, the strike for possible forgery, the blockade for supposed forgery, the preventive annotation in the registry entry and the cancellation of the registry entry.

These mechanisms seek to end registry fraud, but these remedies are not being fully effective, because many citizens do not know them and therefore do not use them, in addition most of these Remedies are applied once the false title has been registered in SUNARP, the only Registry Remedy that prevents is the registry alert, but it lacks more diffusion so that it is used by all the owners that register their goods in SUNARP, with respect to the other Registry Remedies, we have that they are temporary solutions that are not going to solve definitively the problem, because the affected ones will have to go to the judicial way or to the notarial way according to each case.

What we seek with the present investigation is to improve the registry alert service, since although it is true now is *ex officio*, many people who register their properties in SUNARP do not have this Registry Remedy, because they do not know that it exists.

Keywords: legal security, remedies, property.

I. Introducción

La presente investigación tiene como finalidad determinar de qué manera contribuyen los remedios registrales en la protección de los bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, debido a que los legítimos dueños de predios estarían sufriendo el despojo de sus propiedades por parte de delincuentes que utilizan como herramientas la falsificación de documentos para lograr su cometido.

Muchas veces los legítimos dueños de predios cuando suscriben un contrato de compra-venta piensan que será suficiente para demostrar que son los propietarios, por otro lado están los dueños de predios que van a una notaría para elevar a escritura pública ese contrato de compra-venta y una vez que la notaria expide el documento, los propietarios se sienten seguros, finalmente están los dueños de predios que inscriben en SUNARP con la finalidad de obtener mayor seguridad, pero en realidad los predios de estos propietarios no estarían del todo seguros.

Por lo que SUNARP ante esta problemática ha creado herramientas para enfrentar esta difícil situación, las cuales son la Alerta Registral, la tacha por posible falsificación, el bloqueo por supuesta falsificación, la anotación preventiva en el asiento registral y la cancelación del asiento registral. Por esto la presente investigación va a determinar de qué manera contribuyen estas herramientas en la protección de los bienes inmuebles, esto se podrá lograr a través de la revisión de revistas indexadas nacionales e internacionales, de la doctrina comparada y doctrina nacional, de la revisión de normas y de las entrevistas que realizare a los expertos en derecho registral y notarial. Finalmente, presentare las preguntas orientadoras:

¿Contribuyen a la protección del derecho de propiedad, los remedios registrales?

¿Los propietarios de bienes inmuebles han obtenido mayor seguridad debido a la alerta registral?

¿Los propietarios de bienes inmuebles utilizan regularmente los remedios registrales?

Respecto al marco teórico, iniciaremos con los trabajos previos a nivel internacional, para lo cual presentaremos las tesis y revistas indexadas que tienen que ver con los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad, empezando por la tesis titulada *“Incluir un marco normativo legal para que regule los nexos que tiene la catastro y el registro de propiedad”*, fue realizada por Bustamante (2015), que tiene como conclusión que se necesita una normativa que establezca los nexos entre la catastro y el Registro de propiedad, por lo que la falta de esta normativa estaría vulnerando los derechos de los propietarios, porque no se estaría otorgando seguridad jurídica. (p.74).

Aunado a ello, cabe mencionar la tesis que se titula *“la seguridad jurídica, el acto administrativo y las no inscripciones en el registro”*, fue realizada por Orejuela (2014), donde se concluye que la seguridad jurídica es un derecho que deben tener todos los ciudadanos, pero se estaría vulnerando los derechos de las personas porque cuando estos realizan una demanda contra las negativas de las inscripciones de los registradores de propiedad, los juzgadores no tendrían un criterio uniforme en este tipo de casos. (p.86).

Además se menciona que la tesis titulada *“La implementación del registro electrónico y sus aspectos procesales”* realizado por Pizarro (2014), en sus conclusiones señala que en la actualidad el mundo ha avanzado tecnológicamente, por lo que sería importante utilizar estos avances tecnológicos en el derecho registral, mediante herramientas que nos van a permitir de forma eficiente poder obtener la tan ansiada seguridad jurídica, todo esto mediante la firma digital, por lo que para que esta nueva herramienta digital garantice legalidad debe ser tutelada por un organismo diferente al poder judicial. (p.220).

Por otro lado, cabe señalar la Revista Indexada realizada por Miranda (2018), que se titula *“Desarrollo sostenible, Ley de Ordenamiento territorial y seguridad jurídica”*, en la cual la autora concluye que todos los individuos deben gozar de seguridad jurídica, ya que es un derecho que corresponde a todos, por lo que la situación jurídica de estas personas solo podrá ser modificada por los conductos regulados establecidos. (299).

Asimismo, es oportuno señalar la Revista Indexada realizada por Zuñiga (2018) titulada *“Los inmuebles informales y la catastro en Sinaloa”*, que tiene como conclusión, que si se deberían otorgar títulos de propiedad para las personas que tengan interés de tener bienes inmuebles ya

sea para vivir en ellos o para giros comerciales, pero para lograr esto el estado va tener que ponerle más atención a la administración del suelo y la catastro. (p.55).

Sobre los antecedentes a nivel nacional tenemos la tesis titulada “*Los Registros Públicos y la seguridad jurídica*”, realizada por Cotrina (2018), en la cual el autor establece como objetivo el determinar si actualmente los registros públicos otorgan seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de lima, donde se concluye que los registros públicos en normas es eficiente, pero las herramientas que brindan no son conocidas por los ciudadanos, por lo que no las utilizan (p.58).

Además de ello, cabe mencionar la tesis titulada “*Las garantías del sistema registral, con respecto a la oponibilidad adquirida en virtud de la fe pública*”, realizada por Palomino (2017), donde se concluye que se va dar preferencia a la persona que inscribe primero su título de propiedad en los Registros Públicos, frente a una persona que no inscribe su título. (p.85).

Por otro lado es menester acotar la tesis titulada “*El derecho de propiedad y su vulneración respecto de la fe pública registral y los casos de doble venta*” elaborada por Tuyume (2016), para obtener el título de abogada, en la cual se plantea como objetivo encontrar una estrategia que apoye a la protección del derecho de propiedad en uno de sus aspectos fundamentales como la posesión, frente a los casos de doble venta, planteando como problemática la denominada doble venta la cual es una gran dificultad a la que se enfrenta nuestro ordenamiento jurídico, donde participan 2 compradores y el vendedor generándose efectos para ambos compradores, y el efecto para cada uno de ellos es distinto dependiendo si uno de ellos es el que adquiere el predio o es el comprador estafado, mediante una investigación con enfoque cualitativo, el tipo de investigación es básica, y el diseño de la investigación es la Teoría Fundamentada, donde finalmente se concluye que el interés que tiene el propietario de que no le arrebaten su bien inmueble sin su consentimiento representado por la seguridad estática y el tercero que tiene interés de ver consumada la compra que ha realizado, pero que se ha guiado de la apariencia, incluso cuando el que le vendió no fue el verdadero propietario, representando esto a la seguridad dinámica, por otro lado, la protección de la persona que adquiere deberá seguir durante el tiempo de su duración dominal. (p.107).

Otro trabajo de investigación es la tesis titulada “*La propiedad inmobiliaria y las medidas de protección que ofrece el registro*”, realizada por Rojas (2018), donde se concluye que los Registros Públicos otorgan información cierta a las personas para que se puedan realizar diferentes transacciones siendo esto positivo, pero en los últimos años ha dado lugar a inscripciones irregulares lo que finaliza en que le arrebaten el predio al legítimo propietario, por lo que se debe fortalecer los Registros Públicos (p.247).

Asimismo es menester mencionar la tesis titulada “*La propiedad inmueble y los factores que afectan la seguridad jurídica en la Corte Superior de Justicia*”, realizada por Chavez (2018), donde se concluye que los registros públicos han creado diferentes mecanismos para combatir el fraude inmobiliario, pero que estos son insuficientes, debido a que en los últimos años, las diferentes organizaciones criminales están utilizando diferentes herramientas como la suplantación de identidad para despojar de sus predios a los legítimos dueños. (p.47).

Referente al **marco teórico**, desarrollaremos las teorías relacionadas a nuestra investigación. Comenzaremos definiendo cada uno de los remedios registrales, los conceptos del derechos registral, la seguridad jurídica, las instancias registrales además también definiremos al derecho de propiedad, los derechos y deberes que tiene un propietario de un bien inmueble, todo esto lo lograremos recopilando información de diferentes revistas indexadas en español, revistas indexadas en ingles, libros en materia registral, libros en materia civil, así como también resoluciones de SUNARP y leyes.

Sobre la propiedad inmueble, Friedman (2017), traducido al español, menciona que toda propiedad consiste en que una persona tiene derechos sobre determinadas cosas, pero la propiedad inmueble tiene características especiales, como el valor que tiene el predio, los impuestos que se tienen que pagar, que debe estar registrada en SUNARP para poder obtener seguridad jurídica. (p.318).

De acuerdo a Leopardi, (2016) el derecho de propiedad va a ser una garantía que permitirá ejercer un poder directo sobre una cosa, cuyo ejercicio no requerirá de la intervención de un tercero (p.2). Así también, Pavliashvili y Gubeladze (2013) añaden que el derecho de propiedad se muestra como una base del funcionamiento del mercado y éste no puede operar sin él (p.1). En ese sentido, encontrándonos en una economía social de mercado conforme lo establece el Art. 58 de nuestra Constitución Política de 1993, el derecho de propiedad es una de las figuras que permite el desarrollo de las actividades económicas peruanas.

Para Veliu (2015), traducido al español, añade que el derecho de propiedad inmueble es considerado como una de las más grandes preocupaciones en diferentes países, debido a que el sistema inmobiliario cada día se enfrenta a muchos desafíos debido a que no existe un sistema de administración eficiente de los bienes inmuebles. (P.2).

Asimismo, Singh y Kaur (2009), traducido al español, añade que todo propietario de un bien inmueble tiene derecho a disfrutar y disponer de este, sin afectar los derechos de los demás y sin ir en contra de lo establecido por la ley, es decir el dueño de una casa puede venderla, arrendarla, donarla y transferirla, el derecho de propiedad es importante porque, gracias a este las personas podrán defender sus derechos en los casos en que se sientan afectados. (p.12).

Por otro lado, Creasey (2016), traducido al español, añade que un requisito indispensable para que se lleve a cabo una compra-venta es que ambas partes manifiesten su voluntad para realizar este acto, además se deben cumplir las formalidades correspondientes para que el nuevo propietario del bien inmueble goce de seguridad jurídica. (p.32).

Sobre la protección del derecho de propiedad, Oniani (2014) señala que éste deviene en uno de los problemas más importantes en las sociedades ya que de ello parte el desarrollo de la economía liberal, razón por la cual resulta necesario mantener un sistema democrático, político y legislativo estable a fin de satisfacer los intereses de los miembros de la sociedad (p. 18). Bajo este criterio, el Estado tiene el deber de garantizar y proteger el derecho a la propiedad mas no interviene en los vínculos contractuales, por lo que no deberá fijar restricciones innecesarias salvo en los casos donde haya un interés superior de por medio conforme a las leyes y derechos humanos fundamentales.

Cabe señalar que Suryahartati (2018), traducido al español, menciona que el derecho notarial es un conjunto, principios y normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial, así como también regula la forma jurídica y la autenticidad de los instrumentos públicos notariales y demás hechos, negocios y actos jurídicos que se plasman en los instrumentos públicos. (p.17)

En adición a ello Rokolya (2018), traducido al español, señala que el notario es un profesional del derecho que está autorizado para dar fe pública de los hechos, actos y contratos que ante el otorguen o celebren las personas, es aquel profesional del derecho que en forma privada ejerce una función pública. (p.5).

Por otro lado, Adjie, Hum y Wahyu (2018), traducido al español, añade que el notario público tiene la función de dar fe pública de los hechos, actos y contratos que se otorgan o se realizan ante él, es decir da fe de los instrumentos protocolares o extraprotocolares que se están otorgando ante él y lo reviste con calidad de auténtico. (p. 257).

De acuerdo a Zeng (2013), traducido al español, añade que en Estados Unidos tienen una solución ante el problema de la seguridad jurídica, gracias al avance de la tecnología, una de las soluciones es la creación de una clave que va permitir al usuario realizar sus trámites

notariales de manera segura ya que esta clave consta de un sistema complejo formado por códigos criptográficos que evitan la falsificación de firmas. (p.2).

Asimismo Álvarez (2014), traducido al español, menciona que los sistemas notariales de Europa Continental, son similares al sistema notarial tradicional latino, donde el notario tiene gran responsabilidad por parte de las autoridades públicas, pero a los notarios el estado no les da una remuneración, por lo tanto los servicios que realice el notario tendrán un costo determinado, de donde el obtendrá ganancias. (p.4).

Cabe señalar que conforme a lo agregado por Caban, Cardona y Francisco (2017), el Derecho Registral es una disciplina jurídica que está conformada por un conjunto de normas, principios y reglamentos de carácter especial que regulan situaciones jurídicas a través del Sistema de Publicidad Jurídico Legal y que producen efectos jurídicos en el Derecho Privado, que tienen la finalidad de brindar seguridad jurídica. (p.17).

Por otro lado Rodríguez (2015), señala que el derecho registral tiene como características; que es un Derecho Autónomo porque tiene sus propias normas, es decir tiene su propia legislación y principios; también es un Derecho Heterogéneo porque está conformado de normas de Derecho público y Derecho privado, además es un derecho limitativo en virtud de los derechos, actos inscribibles y demás derechos que por su naturaleza son inscribibles en SUNARP.(p.30).

Ahora Escobar (2015), indica que las instancias registrales del procedimiento registral están conformadas por el Registrador y el Tribunal Registral, en forma ascendente, toda vez que el superior jerárquico es el Tribunal Registral, quien resuelve en última instancia respecto a lo resuelto por el registrador. (p.5)

Asimismo, Mejorada (2015), indica que la publicidad registral es aquella divulgación jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro y dicha publicidad tiene la finalidad de hacer posible de conocer determinadas situaciones jurídicas para la tutela de derechos y para la seguridad del tráfico jurídico. (p.12).

En adición a ello Cobián (2018), menciona que el fin primordial del principio de publicidad es la seguridad jurídica, la misma que reconoce 2 vertientes: la seguridad estática; le pertenece a los propietarios de bienes inmuebles que viven en este y no se desprenden de él, es decir no venden el predio, no lo transfieren, por lo tanto este propietario no puede ser privado de este

derecho sin su consentimiento, por otro lado la seguridad dinámica está referida a las transferencias de predios, a las personas que se dedican a la compra y venta de bienes inmuebles. (p.32).

Para Mejorada (2015), la partida registral es la unidad de registro base del sistema registral peruano que está conformado por los asientos de inscripción organizados sobre la base de un determinado bien, persona u otro elemento. En esta partida se consignara la historia jurídica de un predio, de una persona jurídica o de una persona natural. (p.64)

Sobre la alerta registral la Resolución de la superintendente nacional de los registros públicos N°027-2018-SUNARP/SN, menciona que la Alerta Registral es un mecanismo creado por SUNARP para combatir el fraude registral para que una persona que inscribe su predio en los registros públicos pueda acceder a la alerta registral, tiene que acercarse a cualquier oficina de SUNARP y solicitar la afiliación a este mecanismo, para lo cual tendrá que brindar su número de celular o su correo electrónico y tendrá que mencionar los bienes muebles e inmuebles que desea que estén afiliados. La alerta registral se divide en alerta de inscripción que consiste en avisar al usuario cuando se presente un título al registro y la alerta de publicidad que consiste en comunicar al usuario sobre la expedición de un servicio de publicidad registral de una o más partidas del registro de predios.

Asimismo, Mejorada (2015) menciona que la Tacha por posible falsificación es un remedio que se puede utilizar cuando el legítimo propietario de un inmueble se apersona a SUNARP para reclamar que un falso título ha ingresado al registro, entonces el registrador va a eliminar dicha inscripción del nuevo título siempre que se demuestre su falsedad en un proceso judicial, donde el juez va otorgar un mandato judicial al legítimo propietario para que la tacha proceda. (p.2.)

En adición a ello Mejorada (2015) señala que el Bloqueo por Supuesta Falsificación se puede utilizar cuando un título falso ya está inscrito en la ficha registral del inmueble, el legítimo propietario tiene la potestad de hacer una solicitud de inmovilización de la partida por el plazo de 120 días, con lo que si aparece un tercero y compra el bien inmueble no va poder alegar que lo compro de buena fe, porque será de conocimiento público que existe Litis sobre el título,

pero esta solo es una solución temporal ya que para poder recuperar su predio el legítimo dueño tendrá que solicitar judicialmente la tacha del título falso que ya se inscribió. (p.2)

Por otro lado la ley N°30313 en su artículo n°3 estipula los requisitos y la procedencia de la Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, donde se debe tener en cuenta que éste admite el apersonamiento del juez, notario, cónsul, funcionario público o arbitro a este procedimiento en los casos de falsificación de documentos o suplantación de identidad, estas autoridades van a poder presentar una declaración en los casos en que se esté tramitando un documento que aparentemente haya sido expedido por su despacho pero es falso y no ha sido expedido por ellos. (p.3).

Aunado a ello la ley N°30313 en su artículo n°3 estipula los requisitos y la procedencia sobre la cancelación de asientos registrales, éstos pueden ser utilizados en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, se tramita a través de una solicitud de cancelación de asiento registral que solo puede ser presentada por un juez, notario, cónsul, arbitro o un funcionario público, el encargado de resolver estas solicitudes es el jefe zonal de la Oficina Registral de SUNARP. (p.4).

De acuerdo a lo mencionado por Luckow (2016), traducido al español, la seguridad jurídica predial es el fin supremo de los registros públicos, ya que esta va brindar tranquilidad a los ciudadanos y va permitir un mejor desarrollo del país, además la seguridad jurídica predial es un derecho del que debe gozar todo ciudadano dueño de un bien mueble o inmueble. (p.3).

Aunado a ello Lucena y Tengan (2014) señalan que la seguridad jurídica que brinda SUNARP es relativa, pero es lo mejor que tenemos en el Perú actualmente, ya que al inscribir nuestro predio en los registros, nos va permitir reducir los costos de transacción, porque la información de nuestro bien inmueble va ser publica y con esto se va reducir la incertidumbre de los ciudadanos, por otro lado mencionan que la posesión complementa la titulación registral dándole algo que esta no tiene, la realidad , con ambas tendríamos un eficiente registro de títulos, donde una persona antes de adquirir un bien va verificar en los registros públicos a quien le pertenece el predio y además se dirigirá a dicho inmueble para asegurarse de que el mismo titular que figura en SUNARP es el que está vendiendo el predio. (p.115).

Respecto al principio de buena fe, Zarandia (2016) señala que éste es como uno de los principales elementos del derecho privado moderno ya que así se brinda seguridad jurídica

universalmente. (p. 4). Este aporte es importante ya que, al igual que en Perú, en Georgia este principio es aplicado al momento de recurrir a la información que otorgan los registros públicos para realizar la compra de bienes inmuebles, la cual protegerá con seguridad jurídica al comprador salvo que se tenga conocimiento sobre la inexactitud de la información, lo que en nuestro país se encuentra previsto como Principio de Fe Pública Registral en el Art. VIII del Reglamento General de los Registros Públicos.

En adición a ello Van, S. (2017), traducido al español, menciona que la inexactitud registral es el desacuerdo o discordancia entre la información contenida en el Registro y la realidad jurídica extraregistral. Por tanto se entiende por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad extraregistral. (p.3).

Asimismo Cooke, E. (2003), traducido al español, señala que el Derecho Registral cuenta con un principio fundamental, el cual es la Publicidad Registral, que se trata de una exteriorización que se va a dar cuando una persona Inscribe su Predio en el Registro y esto va otorgar seguridad jurídica.

Ahora, sobre la **formulación del problema**, SUNARP es la entidad encargada de brindar seguridad jurídica a todos los ciudadanos que inscriben sus bienes muebles e inmuebles allí, pero en los últimos años diferentes organizaciones criminales están utilizando métodos como la falsificación de documentos y la suplantación de identidad para arrebatarse los predios de a los legítimos propietarios, a esto se le llama “fraude inmobiliario”, ante este problema el Estado Peruano a través de SUNARP ha creado los llamados Remedios Registrales que tienen por finalidad combatir el fraude inmobiliario, y en la presente investigación vamos a determinar qué tan efectivos son estos mecanismos.

Asimismo, la **justificación de nuestro estudio** se encuentra en que los remedios registrales han sido creados con la finalidad de brindar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles, pero en la práctica estarían surgiendo dificultades con respecto al uso de estos mecanismos.

Sobre el **Objetivo General**, este consiste en determinar cómo contribuyen los remedios registrales a la protección del derecho de propiedad en el distrito de San Martín de Porres,

2018. Para ello se han planteado dos **Objetivos específicos**, siendo el primero de ellos establecer como la alerta registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles, y el segundo es determinar qué tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP.

Se ha planteado como **Supuesto Jurídico General**, que los remedios registrales no estarían brindando seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles, porque no estarían siendo tan utilizados por los ciudadanos, además como **Supuesto Jurídico Específico 1**, se ha planteado que la alerta registral no estaría influyendo positivamente en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles, como **Supuesto Jurídico Específico 2**, estamos planteando que el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP no estaría siendo totalmente efectivo, porque solo es una medida temporal, luego de aplicarla el propietario tendrá que demandar judicialmente la tacha del título que ya ingreso al registro.

II. Método

El enfoque que se utilizó en la presente tesis fue el Cualitativo, mediante el cual se inició analizando los hechos, posteriormente se fueron recolectando datos de diferentes fuentes, como revistas indexadas, algunas normas legales en materia registral y tesis en derecho registral.

Este enfoque de acuerdo a Hernández, Fernández y Baptista (2014), el investigador va recolectar información de diferentes fuentes, como las entrevistas a los expertos en la materia, doctrina comparada, entre otras fuentes; asimismo señala que los investigadores inician revisando los hechos de un determinado fenómeno y durante el proceso se realiza una teoría coherente para plasmar todo lo observado. (p.9).

2.1. Tipo y diseño de investigación

El diseño de la Teoría Fundamentada le corresponde a la presente investigación, porque con esta se va a realizar una nueva teoría, asimismo la persona que hace la investigación va explicar un determinado fenómeno que se aplican en un contexto y desde diferentes puntos de vista.

Esta Teoría tiene como principal objetivo analizar un determinado fenómeno social, mediante una investigación donde se obtendrán datos confiables. (Sandin citado en Del Pilar Baptista, Fernández y Hernández, 2016, p. 472).

Respecto al tipo de estudio, utilizaremos al BASICA, debido a que su objetivo es otorgar mejor conocimiento de algunos determinados fenómenos sociales, asimismo de acuerdo a Carrasco (2009), señala que el tipo de estudio básico es aquel que se realiza con el objetivo de crear conocimientos nuevos para complementarlos con las teorías ya existentes. (p.49).

El nivel de estudio es el nivel de investigación descriptiva, porque en el presente trabajo se realizara de manera ordenada una descripción de las diferentes situaciones que ocurren en nuestro país y que son perjudiciales para algunos ciudadanos, y de acuerdo a Carrasco (2006), añade que la investigación descriptiva nos va ayudar a responder a preguntas, nos dice sobre las cualidades internas y externas de los hechos y fenómenos de la realidad en un determinado momento. (P.42).

En adición a ello Noguera (2003), nos dice que la investigación descriptiva consiste en conocer determinadas costumbres y actitudes mediante la descripción de las actividades, procesos y personas. Pero este tipo de investigación no se limita a la sola recolección de datos, su finalidad es también la identificación que hay entre dos o más variables. (p.30).

2.2. Escenario de estudio.

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo por lo que las muestras son no probabilísticas, debido a que el tamaño de esta es reducido y no se representa estadísticamente, sobre esto Crespo y Salamanca (2007), añaden que los investigadores cualitativos casi siempre no recogen muestras probabilísticas, debido a que los que buscan son personas expertas en la materia de su tema de investigación , que tengan amplio conocimiento para que puedan aportar con información relevante en el proyecto. (p.2).

Por otro lado el escenario de estudio de la presente investigación es el distrito de San Martín de Porres.

2.3. Participantes

Respecto a la caracterización de los participantes comenzaremos por los abogados especialistas en Derecho Registral, quienes son expertos en la materia y que han llevado casos sobre el fraude inmobiliario, defendiendo a los ciudadanos afectados, también están los Registradores quienes son los encargados de calificar los títulos en los Registros Públicos, son abogados contratados por SUNARP para realizar esta importante labor.

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

El plan de análisis o trayectoria metodológica en el presente proyecto fue comenzar recolectando información de cada una de nuestras categorías y subcategorías por medio de diferentes revistas indexadas y libros, porque el diseño de nuestra investigación es la teoría fundamentada donde vamos a crear una nueva teoría sobre la seguridad jurídica en el Perú, además la Tesis se ha complementado con la información que nos brindaron los expertos en derecho registral y notarial al realizar la entrevista.

2.5. Procedimiento

Se ha recolectado información para esta tesis, primero de proyectos de investigación que se realizaron sobre el derecho registral y la seguridad jurídica de autores nacionales e internacionales, además también se obtuvo información de las revistas indexadas en materia registral, notarial y de bienes inmuebles, además se obtuvo información de las entrevistas que se realizaron a los expertos en derecho registral, los cuales fueron Registradores Públicos, Abogados que trabajan en notarias y abogados especializados en Derecho Registral y Notarial.

Con la finalidad de otorgar el rigor científico se ha recurrido a tres asesores de tesis, quienes han otorgado validación del instrumento de Guía de entrevista, los cuales se detallan a continuación:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (Guía de Entrevista)		
Datos generales	Cargo	Porcentaje
Dr. Ángel Fernando La Torre Guerrero	Docente de Proyecto de investigación en la Universidad Cesar Vallejo	95%
Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop	Docente de Proyecto de investigación de Universidad Cesar Vallejo	95%
Dr. Luca Aceto	Docente de Proyecto de investigación en la Universidad Cesar Vallejo	95%
PROMEDIO	95 %	

2.6. Método de análisis de información

Respecto al análisis de datos, en la presente investigación se ha recolectado información de libros de derecho registral, derecho notarial y derechos reales, además de consultar revistas indexadas, revistas jurídicas virtuales y artículos de periódico, también hemos elaborado 9

preguntas que realizamos a los Abogados especialistas en Derecho Registral y posteriormente analizamos la información recolectada.

2.7. Aspectos éticos

La presente Tesis se ha realizado citando a diferentes autores de libros y revistas indexadas de acuerdo al manual APA, además se han citado diferentes leyes y resoluciones de SUNARP para poder complementar nuestra Tesis, además se han respetado los derechos de autor haciendo las referencias bibliográficas correspondientes.

III. Resultados

OBJETIVO GENERAL: Determinar cómo contribuyen los remedios registrales a la protección del derecho de propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

Roca, Reategui, Espinoza, Contreras, Mauricio, Nuñez Reategui y Tacuri (2019), manifiestan que los Remedios Registrales son herramientas que tienen la finalidad de combatir el fraude inmobiliario, pero muchas personas desconocen la existencia de estos instrumentos, por lo tanto no los utilizan.

En discordancia Collantes, Díaz y Nuñez Ernau (2019), señalan que los Remedios Registrales si contribuyen en la protección del Derecho de Propiedad porque combaten el fraude inmobiliario.

¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

Roca, Reategui, Espinoza, Contreras, Nuñez Reategui, Mauricio y Tacuri (2019), expresan que el problema es que los Remedios Registrales no son tan conocidos por los ciudadanos, por lo cual no son tan utilizados, hace falta que sean difundidos para que contribuyan positivamente en la protección del Derecho de Propiedad.

Por otro lado Collantes, Nuñez Ernau y Díaz (2019), señalan que no existen problemas en los Remedios Registrales ya que no afectan al derecho de propiedad.

Mauricio (2019), agrega que el único Remedio Registral que previene el fraude inmobiliario es la Alerta Registral, los demás Remedios se aplican una vez que ya se inició el fraude inmobiliario y no son una solución definitiva, debido a que los afectados van a tener que recurrir a la vía judicial para poder recuperar su predio.

¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

Espinoza, Reategui, Contreras, Mauricio Nuñez Reategui y Tacuri (2019), consideran que los Remedios Registrales no garantizan la seguridad jurídica, debido a que solo son una solución temporal y para que los legítimos propietarios de bienes inmuebles recuperen sus predios tendrán que iniciar un proceso judicial.

En discordancia Roca, Collantes, Diaz y Nuñez Ernau (2019), concluyen que si garantizan la seguridad jurídica a través de la Alerta Registral, porque se va prevenir y a través de los otros Remedios Registrales se va frenar el fraude inmobiliario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietario de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad inmueble?

Roca, Reategui, Collantes, Nuñez Ernau, Diaz, Espinoza, Contreras, Mauricio, Nuñez Reategui y Tacuri (2019), sostienen que la Alerta Registral influye positivamente en el Derecho de Propiedad Inmueble, debido a que es una herramienta que va prevenir el fraude inmobiliario.

Mauricio (2019), agrega que si un ciudadano está afiliado a la Alerta Registral, le va llegar a su correo electrónico cuando se realice algún movimiento de su predio, por lo que si hay algún que él no haya realizado podrá acudir a SUNARP para cancelar el trámite que se esté realizando.

¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de propiedad Inmueble?

Roca, Espinoza, Contreras, Mauricio y Tacuri (2019), consideran que el problema es que la mayoría de las personas que inscriben sus predios en SUNARP, no están afiliados a la Alerta Registral, porque no tienen conocimiento de esta herramienta.

En discordancia Collantes, Reategui, Diaz, Nuñez Ernau y Nuñez Reategui mencionan que no existen problemas entre la Alerta Registral y el derecho de Propiedad inmueble, ya que este no afecta al otro, al contrario la Alerta Registral apoya y protege el derecho de propiedad inmueble.

Mauricio (2019), menciona también que cuando un ciudadano acude a SUNARP a inscribir su predio, el personal de la institución no le brinda información sobre este útil instrumento.

¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

Roca, Reategui, Espinoza, Collantes, Diaz, Contreras, Nuñez Reategui, Mauricio, Nuñez Ernau y Tacuri (2019), sostienen que si garantiza la seguridad jurídica, porque es una herramienta que va prevenir al propietario sobre el fraude inmobiliario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Determinar qué tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Roca, Reategui, Espinoza, Nuñez Ernau, Mauricio, Nuñez Reategui, Contreras y Tacuri (2019), mencionan que este Remedio Registral no es tan efectivo, porque es una solución temporal, debido a que después de aplicarlo, el usuario va tener que acudir a la vía judicial para poder recuperar su propiedad totalmente.

En discordancia Collantes y Diaz mencionan que la efectividad se va medir en cuando no ingresen al registro actos y/o derechos en base a documentos fraudulentos además este mecanismo permite bloquear la partida registral ante un supuesto de falsificación.

¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Roca, Reategui, Espinoza, Mauricio, Nuñez Ernau Contreras, Nuñez Reategui y Tacuri (2019), concluyen que el problema es que este Remedio solo es una solución temporal, donde

se va inmovilizar el título falso en los Registros Públicos, y para que el legítimo propietario pueda recuperar su predio va tener que acudir a la vía judicial.

Por otro lado Collantes y Diaz mencionan que no existen problemas, ya que el bloqueo por supuesta falsificación no afecta a un título, siempre y cuando no se presente el supuesto y de presentarse tal hecho la directiva n°001-2012-SUNARP regula el procedimiento.

¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

Roca, Reategui, Espinoza, Mauricio, Nuñez Reategui, Contreras, Nuñez Ernau y Tacuri (2019), sostienen que el bloqueo por supuesta falsificación no garantiza la seguridad jurídica porque solo es una solución temporal.

En discordancia Collantes y Diaz señalan que este remedio registral ayuda a prevenir la inscripción de actos ilegales, falsos y fraudulentos en el registro, contribuyendo en la seguridad jurídica que brinda SUNARP.

Descripción de Análisis Documental.

En el actual instrumento, se ha considerado que los seguidos elementos, son aquellos que atenderán las cuestiones de manera específica, mismos que desarrollaremos a continuación:

En cuanto al Objetivo General; Mejorada, M. (2015), señala que el fraude registral es una fenómeno social que ha estado presente en nuestro entorno, es ante ello que el ordenamiento ha creado mecanismos para evadir el fraude registral como: la Alerta Registral, la tacha por posible falsificación y el bloqueo por posible falsificación; en consecuencia a la promulgación de la ley n°30313 se ha creado un nuevo mecanismo: la anotación preventiva en el asiento registral y la cancelación del asiento registral, ambas a solicitud del notario.

De lo expuesto, podemos precisar que, la contribución de los Remedios Registrales en la protección del derecho de propiedad es mínima, debido a que estos no son muy conocidos por los ciudadanos y por ende no son utilizados frecuentemente, además que la mayoría de estos Remedios son soluciones temporales, a excepción de la alerta registral que busca prevenir el fraude inmobiliario.

Respecto al objetivo específico 1; Portillo, A. (2018). Tratándose de la afiliación de la Alerta de Inscripción de Oficio, el registrador no formula observación respecto a la omisión del correo electrónico o número de teléfono móvil en la solicitud de inscripción. Tampoco califica la pertenecía o titularidad del correo electrónico respecto al adquirente señalado en el título. El registrador no asume responsabilidad por la inexactitud o falta de claridad de los datos del correo electrónico o número de teléfono móvil respecto al adquirente, que se indican en la solicitud de inscripción.

De lo expuesto, podemos señalar que la alerta registral es de oficio, pero muchas personas siguen inscribiendo sus bienes en SUNARP y no se afilian a la alerta registral, porque no consignan sus correos electrónicos, ni sus números telefónicos y esto ocurre porque las personas desconocen la existencia de este remedio registral, por lo tanto la alerta registral tiene una influencia positiva en la seguridad jurídica, pero hace falta que sea más conocida por la población.

Respecto al objetivo específico 2; Mejorada, M. (2015). El bloqueo por supuesta falsificación se puede utilizar cuando el acto falso ya está inscrito en la ficha registral del inmueble, por lo que el legítimo propietario del predio va tener la potestad de solicitar la inmovilización de la partida durante 120 días, con lo que si aparece un tercero y compra el bien inmueble no va poder alegar que lo compro de buena fe, porque será de conocimiento público que existe Litis sobre el título, pero esta solo es una solución temporal, ya que para poder recuperar su predio el legítimo dueño tendrá que solicitar judicialmente la tacha del título falso que ya se inscribió.

De lo expuesto, podemos señalar que el bloqueo por supuesta falsificación es medianamente efectivo, debido a que es una solución temporal y que se va utilizar como última instancia, por lo tanto para evitar este tipo de situaciones los propietarios de bienes inmuebles deben ser precavidos y revisar el estado de sus predios regularmente.

IV. Discusión

La presente investigación académica tuvo como propósito principal determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del derecho de propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018, por ende, para resolver este objetivo, resultó adecuado analizar desde aspectos teóricos, filosóficos y dispositivos normativos actuales, hasta el comportamiento de abogados especializados en Derecho Notarial y Registral. Así, concluida la investigación, se ha determinado los principales hallazgos de la presente investigación, con los antecedentes, marco teórico y los resultados.

En ese sentido, respecto al objetivo general, se debe tener en cuenta lo señalado por Chavez (2018), quien manifiesta que se están utilizando herramientas que ponen en peligro la seguridad jurídica de los propietarios de predios.

Agregando a ello, Rojas (2018) sostiene que en la actualidad las personas pueden acudir al registro para adquirir información sobre la cantidad de predios que tiene una persona, o para saber a quién le pertenece determinado predio, y si bien esto sirve para que se puedan realizar compra-venta de predios y diferentes transacciones, algunas personas utilizan esta información para poder arrebatarle los predios a los legítimos propietarios.

Por su parte Roca, Reategui, Espinoza, Contreras, Mauricio, Nuñez y Tacuri (2019), nos brindan el concepto que tienen respecto de los Remedios Registrales, el cual es concordante con nuestro marco teórico, pues manifiestan que, los Remedios Registrales son herramientas que tienen la finalidad de combatir el fraude inmobiliario, pero muchas personas desconocen la existencia de estos instrumentos, por lo tanto no los utilizan.

Además, Roca, Reategui, Espinoza, Contreras, Mauricio, Nuñez Reategui y Tacuri (2019), expresan que el problema es que los Remedios Registrales no son tan conocidos por los ciudadanos, por lo cual no son tan utilizados, hace falta que sean difundidos para que contribuyan positivamente en la protección del Derecho de Propiedad.

Respecto a la seguridad jurídica que brindan los Remedios Registrales. Espinoza, Reategui, Contreras, Mauricio Nuñez Reategui y Tacuri (2019), consideran que los Remedios Registrales no garantizan la seguridad jurídica, debido a que solo son una solución temporal y

para que los legítimos propietarios de bienes inmuebles recuperen sus predios tendrán que iniciar un proceso judicial.

En discordancia Roca, Collantes, Diaz y Nuñez Ernau (2019), concluyen que si garantizan la seguridad jurídica a través de la Alerta Registral, porque se va prevenir y a través de los otros Remedios Registrales se va frenar el fraude inmobiliario.

En adición a ello Mauricio (2019), agrega que el único Remedio Registral que previene el fraude inmobiliario es la Alerta Registral, los demás Remedios se aplican una vez que ya se inició el fraude inmobiliario y no son una solución definitiva, debido a que los afectados van a tener que recurrir a la vía judicial para poder recuperar su predio.

Los Remedios Registrales son mecanismos que han sido creados por el Estado para combatir el fraude inmobiliario y brindar una mayor seguridad jurídica a los ciudadanos, pero el problema que existe es que no son muy conocidos, por lo que son poco usados, además la mayoría de estas herramientas son soluciones temporales, a excepción de la alerta registral que es el único remedio que es preventivo.

Continuando con el objetivo específico 1 consistente en “Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018”, de acuerdo a lo señalado por Cotrina (2018), éste expresa que el sistema registral ha tenido varios vacíos legales y que se han producido los fraudes registrales, pero que actualmente SUNARP ha creado algunos mecanismos para frenar esto, tales como la alerta registral, finalmente concluye que este remedio en normas es muy eficiente y satisfactorio; sin embargo se considera que no tiene mucha difusión, por lo que posiblemente muchas personas no conozcan dicho servicio

Sobre la alerta registral la Resolución de la superintendente nacional de los registros públicos N°027-2018-SUNARP/SN, menciona que la Alerta Registral es un mecanismo creado por SUNARP para combatir el fraude registral para que una persona que inscribe su predio en los registros públicos pueda acceder a la alerta registral, tiene que acercarse a cualquier oficina de SUNARP y solicitar la afiliación a este mecanismo, para lo cual tendrá que brindar su número de celular o su correo electrónico y tendrá que mencionar los bienes muebles e inmuebles que desea que estén afiliados. La alerta registral se divide en alerta de inscripción que consiste en

avisar al usuario cuando se presente un título al registro y la alerta de publicidad que consiste en comunicar al usuario sobre la expedición de un servicio de publicidad registral de una o más partidas del registro de predios.

De acuerdo a ello, Roca, Reategui, Collantes, Nuñez Ernau, Diaz, Espinoza, Contreras, Mauricio y Tacuri (2019), sostienen que la Alerta Registral influye positivamente en el Derecho de Propiedad Inmueble, debido a que es una herramienta que va prevenir el fraude inmobiliario, lo cual es concordante con nuestro marco teórico.

Asimismo, Mauricio (2019), agrega que si un ciudadano está afiliado a la Alerta Registral, se le va a notificar a su correo electrónico cuando se realice algún movimiento de su predio, por lo que si hay algún movimiento que él no haya realizado podrá acudir a SUNARP para cancelar el trámite que se esté realizando.

Respecto a los problemas que tiene la Alerta Registral, Roca, Espinoza, Contreras, Mauricio y Tacuri (2019), consideran que algunas personas que inscriben sus predios en SUNARP, no están afiliados a la Alerta Registral, porque no tienen conocimiento de esta herramienta.

En discordancia Collantes, Reategui, Diaz, Nuñez Ernau y Nuñez Reategui mencionan que no existen problemas entre la Alerta Registral y el derecho de Propiedad inmueble, ya que este no afecta al otro, al contrario la Alerta Registral apoya y protege el derecho de propiedad inmueble.

Mauricio (2019), menciona también que cuando un ciudadano acude a SUNARP a inscribir su predio, el personal de la institución no le brinda información sobre este útil instrumento.

Respecto al análisis documental, Portillo, A. (2018). Menciona que tratándose de la afiliación de la Alerta de Inscripción de Oficio, el registrador no formula observación respecto a la omisión del correo electrónico o número de teléfono móvil en la solicitud de inscripción. Tampoco califica la pertenecía o titularidad del correo electrónico respecto al adquirente señalado en el título. El registrador no asume responsabilidad por la inexactitud o falta de claridad de los datos del correo electrónico o número de teléfono móvil respecto al adquirente, que se indican en la solicitud de inscripción.

Es importante resaltar que la alerta registral tiene una influencia positiva en la seguridad jurídica de los propietarios de predios, debido a que este remedio va prevenir que se inscriban títulos falsos.

Ahora, Respecto al objetivo específico 2; de acuerdo a lo señalado por Mejorada (2015) donde expresa que el Bloqueo por Supuesta Falsificación se puede utilizar cuando un título falso ya está inscrito en la ficha registral del inmueble, el legítimo propietario tiene la potestad de hacer una solicitud de inmovilización de la partida por el plazo de 120 días, con lo que si aparece un tercero y compra el bien inmueble no va poder alegar que lo compro de buena fe, porque será de conocimiento público que existe Litis sobre el título, pero esta solo es una solución temporal ya que para poder recuperar su predio el legítimo dueño tendrá que solicitar judicialmente la tacha del título falso que ya se inscribió.

Por su parte los entrevistados, Roca, Reategui, Espinoza, Nuñez Ernau, Mauricio, Contreras y Tacuri (2019), mencionan que el bloqueo por supuesta falsificación no es tan efectivo, porque es una solución temporal, debido a que después de aplicarlo, el usuario va tener que acudir a la vía judicial para poder recuperar su propiedad totalmente.

El bloqueo por supuesta falsificación va ser usado por el legítimo propietario como última alternativa, pero posteriormente va tener que acudir al Poder Judicial para recuperar totalmente su predio, por lo tanto podemos decir que este remedio no es una solución definitiva.

V. Conclusiones

Primera: Los Remedios Registrales contribuyen de manera positiva en la protección del derecho de propiedad, debido a que van a combatir el fraude inmobiliario, pero muchas personas desconocen la existencia de estas herramientas, por lo que no las utilizan, además la mayoría de los Remedios no son una solución definitiva, debido a que en ocasiones el legítimo propietario va tener que acudir a la vía judicial para recuperar su predio, el Remedio Registral que más contribuye en la protección del derecho de propiedad es la alerta registral, porque va prevenir que se lleve a cabo el fraude inmobiliario, por otro lado la tacha por posible falsificación y el bloqueo por supuesta falsificación son soluciones temporales, debido a que los legítimos propietarios que apliquen estos remedios para recuperar sus predios totalmente van a tener que acudir a la vía judicial.

Segunda: La alerta registral influye de manera positiva en la seguridad de los propietarios de predios debido a que es una herramienta que va prevenir el fraude registral, para esto los propietarios deben estar afiliados, para que se les notifique mediante un correo electrónico cuando se realice algún movimiento sobre su predio, para que el propietario pueda actuar y evitar que le arrebaten su propiedad, pero no todas las personas conocen esta útil herramienta y no están afiliados a ella.

Tercero: El bloqueo por supuesta falsificación es poco efectivo frente a un título de propiedad que ingresa a los Registros Públicos, debido a que si bien el legítimo propietario va poder inmovilizar la partida registral por 120 días, luego va tener que acudir a la vía judicial para solicitar al juez que tache el título falso que ingreso al registro, este proceso puede tardar varios meses, por lo que este Remedio Registral es solo una solución temporal, además no brinda seguridad jurídica.

VI. Recomendaciones

1. Se recomienda a SUNARP que realice una mayor difusión de los Remedios Registrales, para que los ciudadanos tengan conocimiento de la existencia de estas herramientas y las utilicen para evitar que se lleve a cabo el fraude inmobiliario, debido a que estos remedios contribuyen de manera positiva en la protección del derecho de propiedad y que al ser utilizadas van a combatir el fraude inmobiliario.
2. Se recomienda a SUNARP que cada vez que un ciudadano acuda para inscribir su predio sea informado por los trabajadores encargados de realizar este trámite, sobre la Alerta Registral, debido a que esta herramienta cuando es utilizada influye positivamente en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles, por lo que el personal de SUNARP debe informar a los ciudadanos que inscriben sus predios sobre la importancia de que ellos consignen un número de celular o un correo electrónico para que sean afiliados a este Remedio Registral.
3. Se recomienda a los legítimos propietarios de bienes inmuebles que siempre estén pendientes de sus predios, que siempre revisen el estado en que se encuentran, para esto deben estar afiliados a la alerta registral, y no deben esperar a que les arrebaten sus bienes para comenzar a actuar, porque en estos casos la última alternativa que tienen los propietarios es aplicar el bloqueo por supuesta falsificación donde van a inmovilizar la partida registral, pero luego van a tener que iniciar un proceso judicial donde tendrán que demostrar que el nuevo título que ingreso al registro es falso, y recién con la sentencia del juez van a tachar el título fraudulento que ingreso al registro.

Referencias

- Adjie, H., Hum, M.y Wahyu, D. (February, 2018). Position Law notary read. Research Publications and International Journal(ISSN: 2250-3153). Recovered from: <http://www.ijsrp.org/research-papper-2019.php?rp=R717198>
- Alvarez, F. (december, 2014). Notarial of Fernandez. *Mittelalter*. (ISSN: 2197-6120). Recovered from: <https://mittelalter.hypotheses.org/files/2014/11/The-notarial-register-of-Mart%C3%ADn-Fern%C3%A1ndez-of-Ruiforco-final-version.pdf>
- Bustamante, D. (2015) El Catastro y el Registro Público. (Tesis Abogado). <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/124672910/15089/1/DIANA%20BUSTAMANTE%22%21BIBLIOTECA%25.pdf>.
- Caban, F., Cardona, F. y Francisco, J.(2017).Registro Inmobiliario. *Universidad Puerto Rico*. (ISSN:0886-2516). Recuperado de <https://heinonline.org/HOL/Welcome?message=Please%19log%18in&url=%1ALXE%2LOage%3Fhandle%3Dhein.journals%2Frjupurco86%26div%3D25&t=1561338666>
- Carrasco, S. (2009) Pautas metodológicas para elaborar la tesis. Lima: San Marcos.
- Chavez, G. (2018) La seguridad jurídica en los predios y los factores que los afectan. (Tesis título de Abogada). http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/19806/Chavez_GGE.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Cobián, A. (2018).Seguridad y Justicia. Revista *PUCP*. (ISSN:2305-2546). Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/19714>
- Constitución Política del Perú de 1993
- Cooke, E. (2003). The New Law of Land Registration. Recovered https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=hJ_bBAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=registration+law&ots=cLc0srw3ot&sig=MxN_CBvnikCfusU_IK7Ix61lG8s#v=onepage&q=registration%20law&f=false

- Cotrina, J. (2018). La seguridad jurídica de SUNARP, lima 2018. (Tesis título de abogado). Recuperado de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/612/1/JOSE%20DAVID%20COTRINA%20OLIVA.pdf>.
- Creasey, W. (2016). Real Property: Purchase, Sale, Title, and Ownership. *SMU Law Review*. Recovered from <https://scholar.smu.edu/smulr/vol39/iss1/11https://scholar.smu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3300&context=smulr>
- Crespo, C. y Salamanca, A. (2007).La investigación cualitativa y cuantitativa. Nure Investigación. Recuperado de <http://ceppia.com.co/Documentos-tematicos/INVESTIGACION-SOCIAL/MUESTREO-INV-CUALITATIVA.pdf>
- Escobar, F. (2015). La muerte de la buena fe registral. *Revistas de Derecho Themis*. (ISSN:1810-9934). Recuperado de <http://revistajuridica.uprrp.edu/wp-content/uploads/2016/05/84-Rev.-Jur.-UPR-723.pdf>
- Friedman, D. (2017). Mine, yours and ours: economic analysis of property law. *Ius et veritas*. (ISSN:2411-8834). recovered from https://2019.vlex.com/#/search/jurisdiction:PE+content_type:4+date:2015-01-01../derecho+de+propiedad+inmueble/WW/vid/695303925
- Hernández, R; Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la Investigación. (6.a ed.) México: Mg. Graw-Hill Interamericana.
- Leopardi, M. (December, 2016). "Property" Rights And The Ways Of Protecting Entitlements - An Interdisciplinary Approach. *Revista de Economia Contemporânea*. Retrieved from: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1415-98482016000700430
- Ley N°30313 “Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.
- Lucena, C. y Tengan, C. (enero, 2014). Propiedad registrada, ¿propiedad segura? *Revista círculo de Derecho Administrativo*. (ISSN:105-115) Recuperado de

- [https://2019.vlex.com](https://2019.vlex.com/#search/content_type:4+jurisdiction:PE/seguridad+juridica+y+registros/WW/vid/748434505) /#search/content_type:4+jurisdiction:PE/seguridad+juridica+y+registros/WW/vid/748434505.
- Luckow, A. (2016). Security rights over immovable property: An international comparison of legal provisions at a glance. *Housing Finance International*. (ISSN:1534-8784). Recovered from <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=7&sid=9f0ad745-2dd0-4792-8934-666bb1f0efb7%40sessionmgr4008>
- Mejorada, M. (2015). Prioridad registral y duplicidad de partidas: ¿Quién es el verdadero titular del bien?. *Revista de Derecho PUCP*. (ISSN:1995-2929). Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12141>
- Mejorada, M. (2015). Propiedad Constitucional, a propósito de la fe pública registral. *Revista de derecho Themis*. (ISSN:6517-9806). Recuperado de <https://2019.vlex.com/#vid/propiedad-constitucional-proposito-fe-?forw=go&fbt=preview&fallbackURLB64=AhR0cDovL3ZsZXguY29tLnBIL3ZpZC9wcm9waWVkbWVWQtY29uc3RpdHVjaW9uYWwtcHJvcG9zaXRvLWZlLQ==>
- Mejorada, M (15 de junio del 2015). Defensa ante la usurpación registral. *Gestión*, p.2
- Miranda, M. (diciembre, 2018). Los desafíos para aplicar la Ley Desarrollo Sostenible. Seguridad jurídica en la ley. *Cuadernos del CLAEH*. (ISSN: 2393-5979) Recuperado de <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=3&sid=d96ceca4-d3d8-4a2b-af98-aa1b98b5bd55%40sdc-v-sessmgr04>.
- Oniani, N. (November, 2014). Protection Of According To The European Convention On Human Rights And The Constitution Of Georgia. *European Scientific Journal*. Retrieved from: <file:///C:/Users/Counter-02/Downloads/4767-13983-1-PB.pdf>
- Orejuela, B. (2014) Las inscripciones en los registros que son negadas a tramitarse (Maestría). <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/349/1/TUSDMDNR011-2015.pdf>.
- Palomino, H. (2017). La fe pública es la garantía del registro en Perú (tesis abogado). Recuperado de http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/11473/Palomino_MHJ.pdf?sequence=3&isAllowed=y.

Pavliashvili, S. y Gubeladze, D. (May, 2013). Transformation Of Property Relationships And Its Prospective In Georgia. *Eastern Economic Journal*. Retrieved from: https://www.researchgate.net/publication/289939621_TRANSFORMATION_OF_PROPERTY_RELATIONSHIPS_AND_ITS_PROSPECTIVE_IN_GEORGIA

Pizzarro, R. (2014) Implementación del Registro virtual (Tesis abogado). http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/116032/depizarro_r.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Resolución de la superintendente nacional de los registros públicos N°027-2018-SUNARP/SN

Rodríguez, J. (2015). La fe Pública Registral: Posible Protección de la Tercería Registral a los Titulares de Derechos Personales Inscritos. *Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico*. (ISSN:0041-851). Recuperado de <https://heinonline.org/HOL/Welcome?message=Please%20log%20in&url=%2FHOL%2FPage%3Fhandle%3Dhein.journals%2Fvjuriprc50%26div%3D14&t=1561342338>

Rojas, J. (2018) Propiedad inmueble en el Registro(Tesis grado de magister). http://www.repositorioacademico.usmp.edu.pe/bitstream/usmp/3566/3/rojas_ajae.pdf.

Rokolya,G.(2018). Notaries, law and legal history (ISSN: 2042-6402) Recoverd from <https://heinonline.org/HOL/Welcome?message=Please%20log%20in&url=%2FHOL%2FPage%3Fhandle%3Dhein.journals%2Fjeuhisl9%26div%3D51&t=1561948656>

Singh, A. y Kaur, H. (2009). The Transfer of Property Act. recovered from https://books.google.com.pe/books?id=S5T6Eh8N8vsC&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Suryahartati, D. (december, 2018). Notary in Indonesia (ISSN: 2395-6542) Recovered from: www.jassh.info/index.php/jassh/article/download/377/328

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos

- Tuyume, B. (2016) los casos de doble venta y la vulneración que sufren los legítimos propietarios de bienes inmuebles (Tesis título de abogado) http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/usat/696/1/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf.
- Van, S. (may, 2017). Land registration systems: public, private or privately public?. *European Property Law Journal*. (ISSN: 2190-8362). Recovered from <https://www.degruyter.com/view/j/eplj.2017.6.issue-1/eplj-2017-0001/eplj-2017-0001.xml>
- Veliu, S. (august, 2015). The Right of Property and its Juridical Protection - Albania Case. *European Journal of Interdisciplinary Studies*. (ISSN:2411-4138). Recovered from http://journals.euser.org/files/articles/ejis_may_aug_15/Sofiana.pdf
- Zarandia, T. (2016).Inmovable Property. Retrieved from: <http://oaji.net/articles/2017/2053-1484656330.pdf>
- Zeng, R. (november, 2013).Notary System. (ISSN: 1913-9047). Recovered from: <https://pdfs.semanticscholar.org/b3cd/f152494132bcbcade0289632158358977294.pdf>.
- Zúñiga, N. (diciembre, 2018).Inmuebles sin catastro en Sinaloa, México. *Revista Cimexus* (ISSN:2007-9206). Recuperado de <https://www.cimexus.umich.mx/index.php/cim1/article/view/280/227>.

**MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE TESIS**

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: Raymond Fernando Vargas Lopez

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO

TÍTULO	
“Los Remedios Registrales y el derecho de propiedad inmueble en el distrito de San Martin de Porres, 2018.”	
PROBLEMAS	
Problema General	¿Cuál es la contribución de los remedios registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martin de Porres, 2018?
Problema Específico 1	¿De qué manera la alerta registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble en el distrito de San Martin de Porres, 2018?
Problema Específico 2	¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martin de Porres, 2018?
OBJETIVOS	
Objetivo General	Determinar cómo contribuyen los remedios registrales a la protección del derecho de propiedad en el distrito de San Martin de Porres, 2018.
Objetivo Específico 1	Establecer como la alerta registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martin de Porres, 2018.
Objetivo Específico 2	Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martin de Porres, 2018.
SUPUESTOS JURÍDICOS	



Supuesto General	La contribución de los remedios registrales en la protección del derecho de propiedad en el distrito de San Martín de Porres es positiva debido a que combaten el fraude inmobiliario, pero muchas personas aún desconocen esta herramienta.
Supuesto Específico 1	La alerta registral tiene una influencia positiva en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, debido a que la alerta es un remedio preventivo que va evitar que se inscriban títulos falsos.
Supuesto Específico 2	El bloqueo por supuesta falsificación es medianamente efectivo frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP, debido a que el bloqueo es una solución temporal y posteriormente el legítimo propietario del predio tendrá que acudir a la vía judicial para solicitar que se tache definitivamente el título falso que ingreso al registro.
Categorización	<p>Categoría 1: Remedios Registrales</p> <p>Subcategoría 1: Alerta Registral</p> <p>Subcategoría 2: bloqueo por supuesta falsificación</p> <p>Categoría 2: Derecho de Propiedad</p> <p>Subcategoría 1: Título de propiedad</p> <p>Subcategoría 2: Seguridad Jurídica</p>
MÉTODO	
Diseño de investigación	<ul style="list-style-type: none"> - Enfoque: Cualitativo - Diseño: Teoría Fundamental - Tipo de investigación: Básica - Nivel de la investigación: Descriptivo
Método de muestreo	<ul style="list-style-type: none"> - Población: Registradores y Abogados Especialistas en Derecho Registral - Muestra: 2 Registradores Públicos y 8 Abogados.



Plan de análisis y trayectoria metodológica	- Técnica e instrumento de recolección de datos ✓ Técnica: Entrevista y Análisis Documental ✓ Instrumento: Guía de entrevista y guía de análisis documental
Análisis cualitativo de datos	Hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sintético

SOLICITO:
Validación de instrumento de
recojo de información.

Sr.: Dr. Angel Fernando La Torre Guerrero

Yo **Raymond Fernando Vargas Lopez** identificado con DNI N° 70023312, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

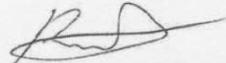
Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad Inmueble en el Distrito de San Martín de Porres, 2018”** solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 13 de junio del 2019



NOMBRES Y APELLIDOS
FIRMA

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: **Dr Angel Fernando La Torre Guerrero**
 1.2. Cargo e institución donde labora: **Docente.-TP-UCV**
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista**
 1.4. Autor de Instrumento: **Raymond Fernando Vargas Lopez**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

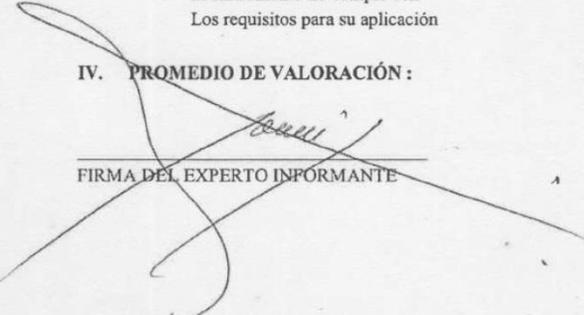
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 13 de junio del 2019


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 09761844 Telf.: 980758944

SOLICITO:
Validación de instrumento de
recojo de información.

Sr.: Dr. Luca Aceto

Yo **Raymond Fernando Vargas Lopez** identificado con DNI N° 70023312, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **"Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad Inmueble en el Distrito de San Martín de Porres, 2018"** solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 13 de junio del 2019



NOMBRES Y APELLIDOS
FIRMA

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Nombres y Apellidos: **Dr. Luca Aceto**
- 1.2. Cargo e institución donde labora: **Docente.-TP-UCV**
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista**
- 1.4. Autor de Instrumento: **Raymond Fernando Vargas Lopez**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

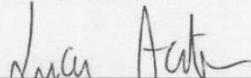
III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

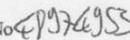
X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Lima, 13 de junio del 2019

DNI No  Telf.: 931799729

SOLICITO:
Validación de instrumento de
recojo de información.

Sr.: Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop

Yo **Raymond Fernando Vargas Lopez** identificado con DNI N° 70023312, alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "**Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad Inmueble en el Distrito de San Martín de Porres, 2018**" solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de validación de instrumento
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 13 de junio del 2019



NOMBRES Y APELLIDOS
FIRMA

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: **Dr Pedro Santisteban Llontop**
 1.2. Cargo e institución donde labora: **Docente.-TP-UCV**
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Ficha de entrevista**
 1.4. Autor de Instrumento: **Raymond Fernando Vargas Lopez**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95%

Lima, 13 de junio del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE


 PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP
 CAL. 17951
 ABOGADO
 DOCTOR EN DERECHO

DNI No 09803311.... Telf.: 983278657.....

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Notarial y Registral

TÍTULO: "LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018"

Entrevistado/a: James W. Contreras Ramos.

Cargo: Abogado.

Institución: Estudio Jurídico J.C.R. S.A.C.

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

Los Remedios Registrales no son difundidos, por tanto son poco conocidos por los Ciudadanos, por lo que su contribución es mínima.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

Que no son muy difundidos, por lo tanto no son tan conocidos por los propietarios de bienes inmuebles.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

Los derechos registrales no son una solución definitiva. Contra el fraude inmobiliario, son una solución temporal, porque para que una persona pueda recuperar su derecho tiene que acudir a la vía judicial. Por lo tanto no garantizan la seguridad jurídica.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

La alerta registral es un mecanismo muy importante que a creado Sunarp para combatir el fraude inmobiliario, además es el único remedio registral que va a prevenir que le arrebatan sus propiedades a los legítimos dueños de bienes inmuebles.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

El problema es que no todas las personas que inscriben sus bienes en Sunarp están aplicados a la alerta registral porque no tienen conocimiento de este remedio registral.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

porque previene y combate de forma efectiva el fraude inmobiliario

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Es un remedio registral poco efectivo, porque no es una solución definitiva

8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Que solo es una solución temporal donde el legítimo propietario de un predio va solicitar la inmovilización del título falso que ha ingresado al registro, pero luego el propietario tarda que acudir a la vía judicial para recuperar su predio.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

El bloqueo por supuesta falsificación no garantiza la seguridad jurídica porque solo es una solución temporal.



James W. Contreras Ramo
ABOGADO
REG. CAC. 10464

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Notarial y Registral

TÍTULO: "LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018"

Entrevistado/a: FRANCISCO Luis Nuñez Reategui

Cargo: Abogado

Institución: Estudio Jurídico Nuñez

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

Los remedios registrales contribuyen poco en la protección del Derecho de Propiedad, debido a que la ciudadanía no sabe de la existencia de estos mecanismos.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

El problema que existe es que los remedios registrales deberían ser más usados por los ciudadanos, pero esto no ocurre porque la población no los conoce.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

Si los Remedios Registrales para usos garantizan una Seguridad Jurídica absoluta, pero la realidad es que son poco utilizados.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

La alerta registral contribuye en la protección del Derecho de Propiedad, porque es una herramienta que va prevenir que se lleve a cabo el fraude inmobiliario, por lo tanto influye de manera positiva.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

No existen problemas respecto a la alerta registral debido a que es una herramienta que protege los bienes inmuebles.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

Es una herramienta que previene el fraude inmobiliario y al realizar esta labor garantiza la Seguridad Jurídica.

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Este Remedio Registral es una solución temporal, por lo tanto no es efectivo.

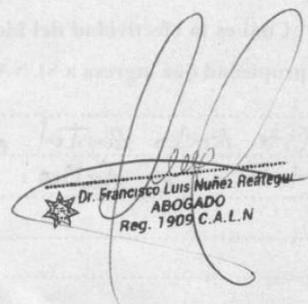
8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Que el bloqueo por supuesta falsificación solo es una solución temporal.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

Este tipo de registro no garantiza la seguridad jurídica.




Dr. Francisco Luis Nuñez Reategui
ABOGADO
Reg. 1909 C.A.L.N

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Notarial y Registral

TÍTULO: “LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018”

Entrevistado/a: Jorge Luis Espinoza Pupoche.

Cargo: Abogado.

Institución: Estudio Jurídico Espinoza y Tacuri.

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

Los remedios registrales son mecanismos creados por el Estado con la finalidad de combatir los efectos de las organizaciones criminales, pero estos mecanismos no son muy utilizados por los ciudadanos porque no los conocen.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

Que me falta la difusión de estos mecanismos, porque muchos ciudadanos no los conocen y no los aplican.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

No garantizan la seguridad jurídica del todo, porque estos remedios no son tan utilizados por los usuarios.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

La alerta registral influye de manera positiva, debido a que va a prevenir que se realice el fraude inmobiliario.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

Los problemas que existen son que falta más difusión de la alerta registral.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

Garantiza la seguridad jurídica, porque es una herramienta que va a permitir al propietario sobre el fondo registral.

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

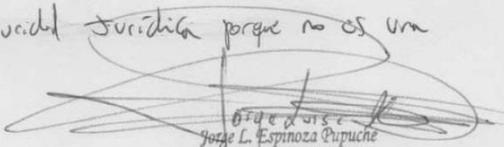
Este remedio registral no es tan efectivo, debido a que después de aplicarlo, el usuario va tener que acudir a la vía judicial para poder recuperar su propiedad totalmente.

8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Que así el legítimo propietario lo aplica igual va tener que acudir a la vía judicial para recuperar su propiedad.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

No garantiza totalmente la seguridad jurídica porque no es una solución definitiva.


Jorge L. Espinoza Pupuche
ABOGADO - CAL 83528
Telf.: 940433372

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Notarial y Registral

TÍTULO: “LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018”

Entrevistado/a: *Jorge D. Roca Bautista.*

Cargo: *Abogado.*

Institución:

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

Los remedios registrales son los instrumentos que he creado siempre para enfrentar el fraude inmobiliario, pero su contribución no es muy significativa.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

Que la mayoría de las personas no conocen los remedios registrales, por lo tanto los remedios registrales no contribuyen de manera efectiva en la protección del derecho de propiedad.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

La garantizan porque a través de la alerta registral se va prevenir y a través de los otros remedios registrales se va parar el fraude inmobiliario.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

La alerta registral es una herramienta muy importante que va a prevenir al usurio, por lo tanto su influencia es positiva.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

Que la alerta registral debe ser más difundida, porque actualmente muchas personas la desconocen.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

Garantiza la seguridad jurídica porque es una
mecanismo preventiva.

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

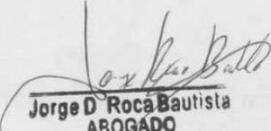
El bloqueo por supuesta falsificación no es una solución
definitiva, solo es una solución temporal.

8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Que al aplicar el bloqueo por supuesta falsificación el legítimo
propietario de un predio no va poder recuperar su inmueble,
porque tiene que tener que acudir al juzgado para recuperar
su predio.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

No garantiza la seguridad jurídica, porque no es una solución definitiva.


Jorge D. Roca Bautista
ABOGADO
REG. C.A.L. N° 79497

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Notarial y Registral

TÍTULO: "LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018"

Entrevistado/a: *Fran CGC Jose Nuñez Erro*

Cargo: *Abogado*

Institución: *Estudio Jurídico Nuñez*

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

Los Remedios Registrales contribuyen de manera positiva en la protección del Derecho de Propiedad, debido a que combaten el fraude inmobiliario.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

No existen problemas respecto a los Remedios Registrales.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

Los Remedios Registrales Garantizan la Seguridad Jurídica porque combaten el fraude inmobiliario.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

La alerta registral es un mecanismo muy útil para combatir el fraude inmobiliario, porque evita prevenir que otra persona inscriba un título falso en Sunarp.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

No existen problemas respecto a la alerta registral.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

Garantiza la seguridad jurídica porque la presencia que ocurre el fraude inmobiliario.

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

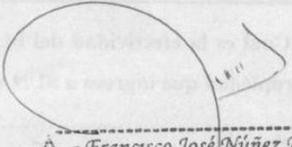
El bloqueo por supuesta falsificación es poco efectivo debido a que no soluciona totalmente el problema del fraude inmobiliario.

8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Que es una solución temporal y que no combate efectivamente el fraude inmobiliario.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

El bloqueo por supuesta falsificación no garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles.



Francisco José Núñez Erna
ABOGADO
C.A.L.N. REG 538

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Notarial y Registral

TÍTULO: "LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018"

Entrevistado/a: *Rubi M. Mauricio*

Cargo: *Abogado*

Institución: *Estudio Jurídico J.C.R. Sac.*

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

Los remedios registrales contribuyen de manera positiva en la protección del derecho de propiedad, pero falta que las personas tengan conocimiento sobre la existencia de estos.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

Que son tan conocidos por los ciudadanos y por lo tanto no son usados, falta más difusión de estos mecanismos, además el único remedio que previene el fraude inmobiliario es la alerta registral los demás remedios que son la tacha por posible falsificación y el bloqueo por supuesta falsificación se aplican una vez ya se inició el fraude inmobiliario, además no son la solución definitiva, solo son una solución temporal, porque luego los propietarios afectados van a tener que recurrir a la vía judicial para poder recuperar su predio.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

Los remedios registrales no garantizan seguridad jurídica, debido a que no son una solución definitiva, luego de aplicar estas herramientas, el propietario afectado va tener que recurrir a la vía judicial para poder recuperar su predio, el único de los remedios que sí brinda seguridad jurídica es la alerta registral, debido a que es una herramienta preventiva que va a evitar que se lleve a cabo el fraude inmobiliario.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

Influye de manera positiva porque es una herramienta que va a prevenir el fraude inmobiliario, ya que si un propietario de un bien inmueble está afiliado a la alerta a su correo electrónico se le va a notificar cuando haya algún movimiento de su predio, por lo que si hay algún movimiento que no haya sido realizado, este va poder acudir a registros públicos para tachar el trámite que se esté realizando.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

La alerta registral es una herramienta efectiva y novedosa, pero el problema es que uno se tiene que afiliar a esto para que se le pueda notificar, y actualmente la mayoría de las personas no conocen esta herramienta y al no conocerla no se afilian, además cuando uno acude a SUNARP a inscribir su predio el personal de la institución no te brinda información sobre este útil remedio.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

garantiza la seguridad jurídica porque es una herramienta que va prevenir el fraude inmobiliario, ya que se nos va avisar por correo electrónico cuando haya algún movimiento sobre nuestro predio.

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

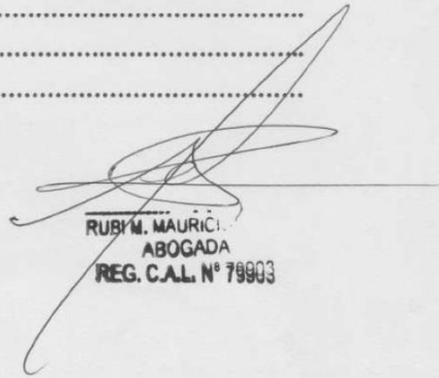
El bloqueo por supuesta falsificación es mediantemente efectiva porque es una solución temporal, ya que se aplica cuando un título falso ya está inscrito, por lo que el legítimo propietario lo que hace es acudir a una oficina de SUNARP con la documentación que acredite que él es el legítimo propietario y solicitar la inmovilización de la partida por un plazo de 120 días en el cual si aparece un tercero que quiera comprar el predio, este va a ir a la oficina de SUNARP.

8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

El problema es que este herramienta es una solución temporal donde se va a inmovilizar el título falso que no ha ingresado al registro por el plazo de 120 días, pero luego el legítimo propietario para poder recuperar su predio va a tener que acudir a la vía judicial para solicitar la tacha del título falso, pero este proceso judicial va a tardar cerca de un año.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

*no garantiza la seguridad jurídica porque
es solo una solución temporal.*



RUBYM. MAURICI
ABOGADA
REG. C.A.L. N° 79903

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Notarial y Registral

TÍTULO: “LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018”

Entrevistado/a: Julio Cesar Tacuri Yupari.

Cargo: Abogado.

Institución: Estudio Jurídico Espinoza y Tacuri.

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martin de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

En la actualidad la mayoría de las personas no conocen los Remedios Registrales, por lo que no utilizan estas herramientas creadas por Sunarp, por lo tanto contribuyen poco en la protección del Derecho de Propiedad.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

Que los remedios registrales no son muy conocidos por los ciudadanos, hace falta que sean más difundidos para que las personas los conozcan y los utilicen.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

No garantizan seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles, porque no son usados.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

La alerta registral es una herramienta moderna, y que va a prevenir el fraude inmobiliario, por lo tanto la influencia de este remedio en el Derecho de Propiedad Inmueble es muy positiva.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

La alerta registral es el mejor mecanismo que ha creado siempre para enfrentarse al fraude inmobiliario, porque esta herramienta va prevenir los accidentes, los hechos a los propietarios de bienes inmuebles, pero el problema es que no es tan utilizado este remedio.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

Garantiza la Seguridad Jurídica porque va a prevenir el fraude inmobiliario.

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

No es efectiva porque si un propietario de un predio utiliza este remedio no va poder recuperar su bien inmueble.

8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Que si un propietario de un bien inmueble utiliza este remedio no va poder recuperar su predio, para recuperarlo la tiene que acudir a la vía judicial.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

No garantiza la seguridad jurídica y por eso hay que aplicar este recurso igual de la vía que acudir a la vía judicial.


Julio C. Tacuri Yupari
CAL N° 72405

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Registral

TÍTULO: "LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018"

Entrevistado/a: *Jose Carlos Diaz Paredes*

Cargo: *Registrador Público*

Institución: *SUNARP.*

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

Los remedios registrales contribuyen a la protección de los bienes inmuebles, puesto que mediante mecanismos brindados por la SUNARP. (Cobro registral, tacha por falsificación, cancelación de asiento, etc.) permiten a los propietarios tener un control y un medio que les brinda información sobre sus partidas registrales, frente a cualquier procedimiento registral que se inicie ante el registro.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

No existen problemas en los remedios registrales, ya que no afectan el derecho de propiedad.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

Los remedios registrales garantizan la seguridad jurídica:
- Alerta registral = manteniendo informado cuando se presente un título en la partida.
- Tacha por posible falsificación = cuando se haya probado la falsificación se proscriba o tache el título.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

El mecanismo de Alerta Registral influye en el derecho de propiedad de tal forma que mantiene informado al propietario sobre algún título que se ingrese en su partida registral, permite y brinda al propietario la tranquilidad de mantenerse informado sobre sus propiedades.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

No existe problema entre la alerta registral y el derecho de propiedad inmueble, ya que este no afecta al otro, al contrario la alerta registral apoya y protege el derecho de propiedad inmueble.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

La alerta registral contribuye en la seguridad jurídica, como mecanismo informático de apoyo al propietario, a fin de que este tenga conocimiento que cualquier acto frente a la partida registral de su predio.

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

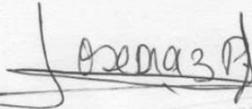
El bloqueo por supuesta falsificación es la anotación en la partida registral frente a un título que presuntamente contiene documento falsificado, a fin de publicitar la detección de dicho título; ahora la efectividad se ve medida en cuanto no se inscriban en el registro títulos fraudulentos que afecten al registro.

8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Si en la calificación de un título registral en el registro de predios se admite algún documento que presuntamente sea falso y se cumple con el procedimiento dado en la directiva N° 001-2012-SUNARP/SM, que regula este supuesto, y no existiría algún problema ya que se cumpliría con todas las medidas dadas por la institución.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

...El bloqueo por supuesta falsificación contribuye en la seguridad jurídica, en cuanto es una forma de evitar que títulos fraudulentos ingresen al registro, y prevenir el tráfico inmobiliario.


JOSE CARLOS DIAZ PAREDES
Registrador Público (e)
Tona Registral N° IX - Sede Lima

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Notarial y Registral

TÍTULO: "LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018"

Entrevistado/a: Carol Reategui Rios.

Cargo: Abogada-

Institución: Estudio Jurídico Nuñez

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

Los Remedios Registrales contribuyen poco en la protección del Derecho de Propiedad, porque la población no tiene conocimiento de estos herramientas.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

Que los Remedios no han sido muy difundidos, por lo tanto los ciudadanos no los aplican.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

Los Remedios Registrales no garantizan la Seguridad Jurídica de los propietarios de bienes inmuebles, porque no son tan usados por los ciudadanos.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

Influye de manera positiva, debido a que este remedio es preventivo y va combatiendo efectivamente al fraude Registral.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

La Alerta Registral es un remedio que va combatiendo efectivamente el fraude inmobiliario, por lo que no existen problemas respecto a esta herramienta.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

La alerta registral garantiza la seguridad jurídica, porque combate efectivamente al fraude inmobiliario.

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

Esta herramienta no es una solución definitiva, por lo tanto su efectividad es poca.

8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

El bloqueo por supuesta falsificación no ha solucionado totalmente el problema de los propietarios de bienes inmuebles.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

El bloqueo por supuesta falsificación no garantiza la Seguridad Jurídica.


Carol Redéguis Ríos
ABOGADA
CALN. REG. 1819

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Especializados en Derecho Registral

TÍTULO: "LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018"

Entrevistado/a: JORGE ARTURO COLLANTES POVEZ

Cargo: REGISTRADOR PÚBLICO

Institución: SUNARP.

Objetivo general

Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del Derecho de Propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

1.- ¿Cuál es la contribución de los Remedios Registrales con respecto a la protección del Derecho de Propiedad?

...LOS REMEDIOS REGISTRALES CONTRIBUYEN EN LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD, EN CUANTO SON MECANISMOS CREADOS PARA PREVENIR Y COMBATIR EL FRAUDE INMOBILIARIO, EL TRAFICO DE TERRENOS, ENTRE OTROS.

2.- ¿Qué problemas existen respecto a la contribución de los Remedios Registrales en la protección del Derecho de Propiedad?

...NO EXISTE PROBLEMA EN LOS REMEDIOS REGISTRALES, TAL VEZ PUEDA LLEGAR A EXISTIR ALGUNA FALENCIA EN SU APLICACIÓN, PERO A LA FECHA LOS REMEDIOS ESTAN CONTRIBUYENDO EN LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

3.- ¿Cómo los Remedios Registrales garantizan la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

... COMO MECANISMOS DE PROTECCIÓN, BRINDANDO INFORMACIÓN A LOS PROPIETARIOS, PREVIENIENDO LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS FRAUDULENTOS, ALERTANDO DEL INGRESO DE TÍTULOS CONEXOS A LAS PARTIDAS REGISTRALES.

Objetivo específico 1

Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018

4.- ¿De qué manera la Alerta Registral influye en el Derecho de Propiedad Inmueble?

... LA ALERTA REGISTRAL INFLUYE COMO MECANISMO DE PROTECCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD: PUESTO QUE MANTIENE INFORMADO AL PROPIETARIO DE CUALQUIER ACTO QUE SE REALICE SOBRE LA PARTIDA REGISTRAL, DE ESTA FORMA SE EVITA LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS FRAUDULENTOS.

5.- ¿Qué problemas existen respecto a la influencia de la Alerta Registral en el Derecho de Propiedad Inmueble?

... NO EXISTEN PROBLEMAS, PUESTO QUE LA ALERTA REGISTRAL NO AFECTA EL DERECHO DE PROPIEDAD.

6.- ¿Cómo la Alerta Registral garantiza la seguridad jurídica?

BRINDANDO INFORMACIÓN A LOS PROPIETARIOS, DE TAL FORMA QUE PERMITE QUE ESTOS LLEVEN UN CONTROL DE SUS PREDIOS, Y DE TAL FORMA EVITAR LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS FRAUDULENTOS EN EL REGISTRO.

Objetivo específico 2

Determinar que tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres, 2018

7.- ¿Cuál es la efectividad del bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

- LA EFECTIVIDAD SE VA MEDIR EN CUANTO NO INGRESEN AL REGISTRO ACTOS Y/O DERECHOS EN BASE A DOCUMENTOS FRAUDULENTOS. ESTE MECANISMO PERMITE BLOQUEAR LA PARTIDA REGISTRAL ANTE UN SUPUESTO DE FALSIFICACIÓN.

8.- ¿Qué problemas existen respecto al bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP?

NO EXISTE PROBLEMA, YA QUE EL BLOQUEO POR SUPUESTA FALSIFICACIÓN NO AFECTA A UN TÍTULO, SIEMPRE Y CUANDO NO SE PRESENTE EL SUPUESTO, Y DE PRESENTARSE TAL HECHO LA DIRECTIVA N°001-2012-SUNARP REGULA EL PROCEDIMIENTO.

9.- ¿Cómo el bloqueo por supuesta falsificación garantiza la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles?

ESTE REMEDIO REGISTRAL AYUDA A PREVENIR LA
INSERCIÓN DE ACTOS IGALES, FALSOS, FRAUDULENTOS
EN EL REGISTRO; CONTRIBUYENDO EN LA SEGURIDAD
JURÍDICA QUE BRINDA SUNARP.

Jorge Arturo Collantes Povez
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

SOLICITO:
Validación de instrumento de
recojo de información.

Sr.: Dr. Angel Ferrnub La torre Guerrero .

Yo **Raymond Fernando Vargas Lopez** identificado con DNI N° **70023312** alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: "**Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad Inmueble en el Distrito de San Martin de Porres, 2018**", solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 09 de Octubre de 2019


.....
NOMBRES Y APELLIDOS
FIRMA

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Nombres y Apellidos: *Dr. Angel Fernando La Torre Guerrero*
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis de fuente documental
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Raymond Fernando Vargas Lopez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos juridicos												✓	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												✓	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 09 de octubre del 2019


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No... *09961844* Telf.: *980758044*

SOLICITO:
Validación de instrumento de
recojo de información.

Sr.: *Dr. Rolando J. Vilela Apon.*

Yo **Raymond Fernando Vargas Lopez** identificado con DNI N° **70023312** alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

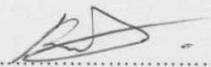
Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad Inmueble en el Distrito de San Martín de Porres, 2018”**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 09 de Octubre de 2019


.....
NOMBRES Y APELLIDOS
FIRMA

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Nombres y Apellidos: **Rolando J. Véliz Apón**
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis de fuente documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Raymond Fernando Vargas Lopez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

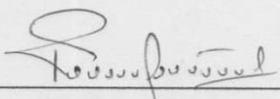
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 09 de octubre del 2019



 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 42301466 Telf: 952500313

SOLICITO:
Validación de instrumento de
recojo de información.

Sr.:Dr. Luca Aceto

Yo **Raymond Fernando Vargas Lopez** identificado con DNI N° **70023312** alumno de la EP de **Derecho**, a usted con el debido respeto me presento y le manifiesto:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis que vengo elaborando titulada: **“Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad Inmueble en el Distrito de San Martín de Porres, 2018”**, solicito a Ud. Se sirva validar el instrumento que le adjunto bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos:

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder mi petición.

Lima, 09 de Octubre de 2019



.....
NOMBRES Y APELLIDOS
FIRMA

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Nombres y Apellidos: Dr. Luca Aceto
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis de fuente documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Raymond Fernando Vargas Lopez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

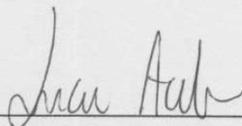
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

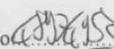
IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 09 de octubre del 2019



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No.  Telf. 931799729

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: Críticas tardías a la Ley N°30313 sobre el Fraude Registral

Objetivo General: Determinar cómo contribuyen los Remedios Registrales a la protección del derecho de propiedad en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

AUTOR: Martín Mejorada

FECHA: 15/06/2015

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Críticas tardías a la ley n°30313 sobre el Fraude Registral.	El fraude registral es un fenómeno social que ha estado presente en nuestro entorno, es ante ello que el ordenamiento ha creado mecanismos para evadir el fraude registral como: la Alerta Registral, la tacha por posible falsificación y el bloqueo por posible falsificación; en consecuencia a la promulgación de la ley n°30313 se ha creado un nuevo mecanismo: la anotación preventiva en el asiento registral y la cancelación del asiento registral, ambas a solicitud del notario.	Los remedios registrales han sido creados con la finalidad de combatir el fraude registral, ya que diversas organizaciones criminales durante los últimos años les arrebataban sus predios a los ciudadanos sin que ellos puedan defenderse.	La contribución de los remedios registrales en la protección del derecho de propiedad es mínima, debido a que estos no son muy conocidos por los ciudadanos y por ende no son utilizados frecuentemente, además que la mayoría de estos remedios son soluciones temporales, a excepción de la alerta registral que busca prevenir el fraude inmobiliario.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°027-2018-SUNARP/SN

Objetivo Especifico 1: Establecer como la Alerta Registral influye en la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

AUTOR: Angélica María Portillo Flores- Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

FECHA: 19/02/2018

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Directiva N°02-2018-SUNARP/SN "DIRECTIVA QUE REGULA LOS SERVICIOS DE ALERTA REGISTRAL". Reglas de calificación para la afiliación a través de la inscripción de un título de transferencia.</p>	<p>Tratándose de la afiliación de la Alerta de Inscripción de Oficio, el registrador no formula observación respecto a la omisión del correo electrónico o número de teléfono móvil en la solicitud de inscripción. Tampoco califica la pertenencia o titularidad del correo electrónico respecto al adquirente señalado en el título. El registrador no asume responsabilidad por la inexactitud o falta de claridad de los datos del correo electrónico o número de teléfono móvil respecto al adquirente, que se indican en la solicitud de inscripción.</p>	<p>Si bien es cierto la Alerta Registral ahora es de oficio, es decir todas las personas que inscriban sus bienes en SUNARP van a contar con este servicio, en la realidad la mayoría de las personas que inscriben sus bienes en los Registros Públicos no consignan sus correos electrónicos ni sus números telefónicos, porque no son requisitos obligatorios para la inscripción de los bienes, además no lo hacen porque no tienen conocimiento de este mecanismo de SUNARP.</p>	<p>Actualmente la Alerta Registral es de oficio, pero muchas personas siguen inscribiendo sus bienes en SUNARP y no se afilian a la Alerta Registral, porque no consignan sus correos electrónicos, ni sus números telefónicos, y esto ocurre porque las personas desconocen la existencia de este remedio registral, por lo tanto la Alerta Registral tiene una influencia positiva en la seguridad jurídica, pero hace falta que sea más conocida por la población.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: Criticas tardías a la Ley N°30313 sobre el Fraude Registral

Objetivo Especifico 2: Determinar qué tan efectivo es el bloqueo por supuesta falsificación frente a un título de propiedad que ingresa a SUNARP en el distrito de San Martín de Porres,

AUTOR: Martín Mejorada

FECHA: 15/06/2015

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Criticas tardías a la ley n°30313 sobre el Fraude Registral.	El bloqueo por supuesta falsificación se puede utilizar cuando el acto falso ya está inscrito en la ficha registral del inmueble, por lo que el legítimo propietario del predio va tener la potestad de solicitar la inmovilización de la partida durante 120 días, con lo que si aparece un tercero y compra el bien inmueble no va poder alegar que lo compro de buena fe, porque será de conocimiento público que existe Litis sobre el título, pero esta solo es una solución temporal, ya que para poder recuperar su predio el legítimo dueño tendrá que solicitar judicialmente la tacha del título falso que ya se inscribió.	Este remedio registral se va utilizar como última alternativa, porque en este caso ya el título falso ha sido inscrito en SUNARP, pero esta no es una solución definitiva, debido a que el propietario va tener que acudir a la vía judicial para recuperar su predio, y esto puede tardar mucho tiempo, pero lo positivo de este mecanismo es que si aparece un tercero para comprar el bien, este no va poder alegar que lo compro de buena fe, con lo que será más fácil que el legítimo dueño del bien recupere su propiedad.	El bloqueo por supuesta falsificación es medianamente efectivo, debido a que es una solución temporal y que se va utilizar como última instancia, por lo tanto, para evitar este tipo de situaciones los propietarios de bienes inmuebles deben ser precavidos y revisar el estado de sus predios regularmente.

Críticas tardías a la Ley N°30313 sobre el Fraude Registral

A pocas semanas de que se cumpla el plazo para la promulgación del reglamento de la Ley N° 30313, es conveniente realizar un breve análisis sobre su existencia, con la cual si bien ha pretendido disminuir los casos de fraude registral, en la realidad lo que ha sucedido es que no se ha atacado el problema desde la raíz puesto que los supuestos de la norma no abarcan el acceso de documentos falsos al registro; a ello cabe agregar que también se ha generado un dilema para los notarios con respecto a la interpretación que se debe tomar de la Modificación del artículo 4 del Decreto Legislativo del Notariado. A pesar de todo, las buenas intenciones de los legisladores están presentes, ante ello cabe preguntarnos como ciudadanos si esto es suficiente o no en base al siguiente análisis.

Antes de comenzar, es menester mencionar que el fraude registral es un fenómeno social que ha estado presente en nuestro entorno, es ante ello que el ordenamiento ha creado mecanismos para evadir el fraude registral como: (i) la alerta registral, (ii) la tacha por posible falsificación y (iii) el bloqueo por posible falsificación; en consecuencia a la promulgación de la Ley N°30313 se ha creado un nuevo mecanismo: (iv) la anotación preventiva en el asiento registral y (v) la cancelación del asiento registral, ambas a solicitud del notario.

Con respecto a la alerta registral^[1], este mecanismo consiste en que cualquier persona que inscriba su correo electrónico pueda recibir alertas en caso de cualquier modificación en las partidas registrales de los predios en los que tenga interés. En lo que respecta a la tacha por posible falsificación^[2], ésta se da solo cuando el propietario acude a las instancias registrales correspondientes para reclamar que un título falso –hay que tener en cuenta que la "falsedad" puede ser con respecto a la identidad de las partes o a la de los documentos–ha ingresado al registro de su propiedad, lo que ocasionará que el registrador se encargue de eliminar la inscripción del título en caso se llegue a demostrar su falsedad solo en tanto éste posea un mandato judicial que lo autorice. Por otro lado, desde el bloqueo por falsificación^[3] se ha apuntado a que cuando el acto falso ya se encuentra inscrito en la ficha registral del inmueble, el titular del derecho tenga la potestad de solicitar la inmovilización de la partida durante 120 días, con lo cual se hace imposible que el eventual tercero que aparezca en la escena pueda alegar buena fe registral, sin embargo, es deber del titular del derecho solicitar judicialmente la tacha del documento falso inscrito dado que ésta es una medida temporal.

Como se ha visto, los anteriores remedios cubren los supuestos de falsedad de documentos y la falsedad de identidad de las partes que participan en éstos, sin embargo cabe recalcar que existe un estado total de dependencia de la actuación administrativa a la actuación

judicial, pues no es hasta que el registrador público esté autorizado por el mandato judicial requerido que la tutela del titular del derecho inscrito vulnerado se haga realmente efectiva. Es ante este escenario que la nueva Ley N° 30313 propone dos nuevas alternativas de solución, las cuales están sujetas a la solicitud del notario, sin embargo se debe destacar que éstas son insuficientes para atacar el problema de fondo puesto que, a pesar de que está muy bien que se tachen documentos falsos que ya ingresaron a los registros[4], se debería prestar más atención en que éstos efectivamente no puedan ingresar; pues son los casos de los poderes falsos, es decir, poderes en donde personas que con su verdadera identidad pero que se han otorgado prerrogativas a través de poderes que el titular del derecho no ha autorizado han realizado actos válidos de disposición o gravamen sobre los bienes inmuebles ajenos, que aún están carentes de tutela. Una alternativa de solución es la mencionada por Martín Mejorada, quien propone que se deba instaurar una contraseña registral que sea requerida en caso de que cualquier persona pretenda ingresar algún documento a la ficha registral de un inmueble[5].

En lo que respecta a la actuación notarial, lastimosamente se ha creado un efecto colateral no deseado con la modificación del artículo 4 del Decreto legislativo del Notariado, el cual hace referencia al ámbito territorial. Con la nueva norma se hace exigible que la actuación notarial referente a actos de disposición o de gravamen inter vivos de bienes inmuebles no se haga fuera del ámbito provincial de la ubicación del inmueble bajo sanción de nulidad.

Ante esto, el Colegio de Notarios del Perú, en adelante CNP, ha expresado en un comunicado que esta medida afectará a las personas con menos recursos o personas con dificultad de movilidad física en caso de que éstas requieran disponer de sus bienes, pues de ser el caso de que ellas estén en una ciudad y sus bienes en otra, será exigible que éstas tengan que viajar para que hagan efectivo el acto de disposición o gravamen sobre sus bienes inmuebles.

Puede pensarse que una solución factible es la emisión de poderes, sin embargo el CNP aún no tiene un criterio definido ya que la norma menciona por un lado que están sujetos a nulidad aquellos actos referidos a actos de gravamen o de disposición, pero en otra parte se refiere tan solo a los actos de gravamen o de disposición; es por ello que el CNP ha expresado su posición de no permitir la emisión poderes debido a que la actuación notarial fuera del ámbito provincial está sometido a un procedimiento disciplinario.

En palabras de César Romero[6], actual decano del Colegio de Notarios del Perú, existen tres razones para que los notarios no se encuentren habilitados a expedir dichos poderes. En primer lugar, si es que se permitiese ello, se estaría atentado con la ratio legis de la norma en cuestión (Ley N° 30313) pues se seguiría permitiendo que personas que no sean los verdaderos titulares de los derechos sobre los inmuebles sean quienes dispongan de éstos,

con lo que se continuaría otorgando cabida a la actuación de las mafias registrales. En segundo lugar, de la redacción de la norma se deduce que "son nulas las actuaciones notariales referidas a los actos de disposición" lo cual abarcaría al poder. En tercer lugar, en virtud del artículo 16 de la Ley del Notariado, el notario tiene la obligación de regir su labor bajo los principios de objetividad y legalidad por lo cual ante caso de duda de la interpretación de la norma se [click here](#) debe optar por abstenerse en su aplicación.

A todo esto, cabe agregar que la problemática también se hace extensiva a los actos de disposición o gravamen sobre bienes inmuebles que están en el extranjero, puesto que las personas que están en Perú tendrán que viajar al extranjero para realizarlos debido a que les será imposible otorgar un poder a un apoderado en el extranjero. Asimismo debe hacerse notar la molestia que se genera con la demora durante la protocolización de expedientes judiciales de bienes inmuebles que se encuentran en una provincia o región distinta al juzgado donde serán tramitados, lo cual requeriría que el juez realice un exhorto al Notario de dicha provincia o región para que se produzca el necesario conflicto negativo de competencias[7].

Otro efecto no deseado en la actuación notarial consiste en la incertidumbre que tienen los notarios para requerir o no los títulos archivados al momento de realización de los actos de disposición o gravamen, y si bien se tiene claro que se requeriría como mínimo el estudio del historial registral del bien inmueble de hasta hace 10 años (debido a que la prescripción adquisitiva requiere ese plazo), no se debe olvidar que el atributo reivindicación es perpetuo.

Con el presente escenario, no está demás invitar al análisis sobre si el problema en este ámbito está en la eficacia del notario y su correlativa solución legislativa es limitar su ámbito y actuación, o si en realidad el problema está en que no todos los notarios tienen medios para realizar una efectiva verificación de la identidad de los individuos, como casos en los que las notarías carecen de internet o de los dispositivos biométricos, a pesar de que éstos sean exigibles[8].

Como se ha visto, si bien podemos ser pasivos de las buenas intenciones de los legisladores, ésta no es suficiente en razón a la afectación de la agilidad del tráfico jurídico. Es de gran expectativa la solución que se pueda otorgar a estos problemas con la promulgación del reglamento de la Ley en cuestión, mientras tanto actualmente se encuentran en comisión los siguientes proyectos de ley:

Con respecto a la modificación del artículo 4 de la Ley del Notariado, por un lado el proyecto de Ley N° 4460/2014-CR propone que se reemplace las actuaciones notariales referidas a los actos de disposición o gravamen por instrumentos notariales protocolares que correspondan a actos de disposición o gravamen, cuyo empleo encontraría justificación solo

en los distritos donde no existan facilidades tecnológicas para efectuar la verificación biométrica de la identidad, debido a que los primeros no se encuentran regulados en la Ley del Notariado; mientras que el proyecto de ley 4474/2014-CR propone que el ámbito de aplicación de la Ley N° 30313 debe reducirse solo a predios, sean estos urbanos o rústicos, ya los derechos sobre los mismos, en vez de aplicársele a todos los bienes inmuebles, a razón de la problemática surgida con la inscripción de concesiones mineras, las cuales al estar comprendidas en más de una provincia o región a la vez causa que los costos de transacción se incrementen altamente para sus titulares, así como también busca que se genere seguridad jurídica en materia minera.

Con respecto a la modificación del artículo 2014 del Código civil, el proyecto de ley 4529/2014-CR propone que se restablezca la norma anterior a la modificación hecha por la Ley N°30313, en donde no se tomaban en cuenta el conocimiento de los títulos archivados para sustentar la buena fe registral, debido a tres razones: En primer lugar, los títulos archivados no son de acceso público vía internet, lo cual incrementaría los costos de transacción pues acceder a ellos exige un desplazamiento físico. En segundo lugar, tanto el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento general de Registros Públicos como el artículo 50 del mismo, legitiman que la fe pública registral solo deba ser sustentada en los asientos registrales pues contienen toda la información relevante y necesaria para poder disponer de bienes inmuebles. Por último, el legislador considera inadmisibles que el actual régimen de buena fe registral tenga como punto de partida la mala fe de los registradores públicos y los usuarios.



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 027-2018-SUNARP/SN

Lima, 19 FEB. 2018

VISTOS, el Informe Técnico N° 023-2017-SUNARP/DTR e Informe Técnico ampliatorio N° 01-2018-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral, el Memorandum N° 1361-2017-SUNARP/OGPP, los Memorandum N° 1508-2017-SUNARP/OGTI y 061-2018-SUNARP/OGTI de la Oficina General de Tecnologías de la Información, los Memorandum N° 984-2017-SUNARP/OGAJ y 018-2018-SUNARP/OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp es un Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, que tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco del fortalecimiento de la simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, la "Alerta Registral" regulada en la Directiva N° 006-2013-SUNARP/SN, aprobada por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN, ha demostrado ser uno de los servicios de mayor demanda por parte de los ciudadanos en los últimos años, no solo por su sencillo acceso a través del portal institucional y eficiente utilidad en la lucha contra el fraude inmobiliario, sino también, porque permite mantener informados a los usuarios con interés en determinadas partidas registrales, en la medida que comunica cualquier movimiento que estas pueden sufrir en el ámbito de la presentación de títulos al registro;

Que, en atención a los avances en el servicio de Alerta Registral en cuanto a las funcionalidades y modalidades de suscripción, así como a la importancia de contar con información adicional que resulte oportuna para fortalecer los mecanismos de prevención frente a posibles fraudes inmobiliarios, esta Superintendencia ha desarrollado y está en condiciones de poner en marcha un nuevo servicio gratuito denominado "Alerta de Publicidad", que complementa la alerta ya existente;

Que, el nuevo servicio está dirigido principalmente a beneficiar a los titulares registrales a fin de mantenerlos constantemente informados respecto a las solicitudes de publicidad que se presenten sobre la partida o partidas del Registro de Predios que previamente afilien al servicio, constituyendo así una importante herramienta en la lucha contra las posibles estafas inmobiliarias, ya que podrían adoptar, anticipadamente, las acciones necesarias para proteger



sus bienes de cualquier maniobra ideada con el fin de despojarlos de sus propiedades;

Que, adicionalmente, existe la modalidad de suscripción al servicio de Alerta Registral denominada "de oficio", regulada en el Art. 12° del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, que permite a la Sunarp afiliar a las personas que tengan la condición de adquirentes, producida la inscripción de un acto de transferencia en el registro de predios o de propiedad vehicular, siempre que en la solicitud de inscripción se indique un correo o número de teléfono móvil;



Que, asimismo, mediante la segunda disposición complementaria final del Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, se autoriza a la Sunarp aprobar la directiva que permita regular – integralmente – el procedimiento para la suscripción de oficio y baja del servicio de Alerta Registral;

Que, conforme a lo señalado en los considerandos anteriores, resulta necesario aprobar el nuevo servicio de Alerta de Publicidad, así como emitir la directiva que regule el procedimiento de suscripción a dicho servicio y, a la vez, contenga las precisiones sobre la modalidad de suscripción de oficio al servicio de Alerta, así como uniformice y sistematice en un solo cuerpo normativo las reglas comunes y las reglas específicas, según correspondan, a todos los servicios de alerta;



Que, resulta necesario precisar que los servicios de alerta, en conjunto, tienen por finalidad mantener informados a los ciudadanos sobre el estado de las partidas registrales y la información que respecto de ellas se brinda, por lo que, en la nueva directiva se agrupa los servicios bajo la denominación de "Alerta Registral", siendo que el servicio por el cual se comunica la presentación de un título al registro, antes Alerta Registral, ahora se denominará "Alerta de Inscripción"; de manera que bajo la denominación general de "servicios de alerta registral" se brindarán los servicios de alerta de inscripción y alerta de publicidad;



Que, la Dirección Técnica Registral elevó el proyecto de Directiva que regula los servicios de Alerta Registral conjuntamente con el informe técnico y el informe técnico ampliatorio de vistos, a la Superintendente Nacional de los Registros Públicos para la evaluación y eventual aprobación del Consejo Directivo de la Sunarp, la cual cuenta con la opinión favorable de la Oficina General de Asesoría Jurídica, la Oficina General de Tecnologías de la Información y la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto conforme a los documentos de vistos;



Que, el Consejo Directivo de la Sunarp en su sesión N° 339 de fecha 24 de enero de 2018 y en uso de la atribución conferida por el literal b) del artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por





Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, acordó aprobar la Directiva que regula los servicios de Alerta de Inscripción y Alerta de Publicidad, agrupados bajo la denominación de Alerta Registral, encomendando a la Superintendente Nacional la formalización del acuerdo;

Contando con el visado de la Oficina General de Asesoría Jurídica, la Dirección Técnica Registral y la Oficina General de Tecnologías de la Información;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal x) del artículo 9° del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobación del servicio Alerta de Publicidad
Aprobar el nuevo servicio gratuito denominado "Alerta de Publicidad", regulado en la Directiva a que se refiere el artículo segundo de la presente resolución.

Artículo 2°.- Aprobación de la directiva y entrada en vigencia
Aprobar la Directiva N° 02 -2018-SUNARP/SN, que regula los servicios de Alerta Registral, que entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano", salvo lo referido al servicio de "Alerta de Publicidad" que empezará a regir a los treinta (30) días hábiles de la referida publicación.

Artículo 3°.- Derogatoria
Dejese sin efecto la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN, mediante la cual se aprobó la Directiva N°006-2013-SUNARP/SN que regula el servicio gratuito denominado "Alerta Registral".

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Diario Oficial El Peruano.



[Firma manuscrita]
ANGÉLICA MARIA PORTILLO FLORES
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP



DIRECTIVA N° 02-2018-SUNARP/SN
"DIRECTIVA QUE REGULA LOS SERVICIOS DE ALERTA REGISTRAL"

I. OBJETO

La presente Directiva tiene por objeto establecer las disposiciones y funcionalidades de los servicios de alerta registral, que comprende los servicios de alerta de inscripción y alerta de publicidad.

II. FINALIDAD

Contar con un instrumento normativo que regule el acceso de los ciudadanos, de manera simple y oportuna, a los servicios de alerta registral: alerta de inscripción y alerta de publicidad, que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp.

III. BASE LEGAL

- 3.1. Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) y sus modificatorias.
- 3.2. Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo N° 1049.
- 3.3. Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.
- 3.4. Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp.
- 3.5. Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30313.
- 3.6. Texto Único Ordenado (Tuo) del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN.
- 3.7. Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, aprobado por Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN.

IV. ALCANCE

Las disposiciones de esta directiva son de ámbito nacional y de aplicación en todos los órganos desconcentrados de la Sunarp.



V. DISPOSICIONES GENERALES

5.1. Glosario de términos.

Para los fines de la presente Directiva, se entiende por:

1. **Alerta de inscripción:** Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la presentación de un título al registro, vinculado a la partida o partidas registrales previamente afiliadas; con la finalidad de que el afiliado conozca de alguna posible modificación en la situación jurídica registral de los bienes, derechos o actos inscritos.
2. **Alerta de Publicidad:** Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la expedición de un servicio de publicidad registral sobre una o más partidas del registro de predios previamente afiliadas.
3. **Servicios de Alerta Registral:** Servicios de alerta de inscripción y alerta de publicidad.

5.2. Condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral.

1. Los servicios de alerta registral son gratuitos y brindan información pública que administra el registro, la cual está referida a la presentación de un título para su inscripción o a la expedición de un servicio de publicidad registral, según corresponda.
2. Los servicios de alerta registral no constituyen servicios de publicidad registral.
3. Para el acceso a los servicios de alerta registral, el interesado manifiesta su voluntad de afiliación a través del llenado del formulario electrónico que para tal efecto habilita la Sunarp.
4. El afiliado es responsable por los datos suministrados para la suscripción a los servicios de alerta registral.
5. Los servicios de alerta registral pueden ser cancelados en cualquier momento por el mismo afiliado, para lo cual debe seguir el procedimiento habilitado en el portal web institucional.
6. Por razones de seguridad y con el objetivo de velar por su adecuada aplicación, la Sunarp puede realizar un seguimiento del uso de los servicios en las oportunidades que lo estime conveniente y cancelar estos cuando se detecte una práctica inadecuada.



DIRECTIVA N° 02-2018-SUNARP/SN
"DIRECTIVA QUE REGULA LOS SERVICIOS DE ALERTA REGISTRAL"

5.3. Efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral.

1. Los servicios de alerta registral no reconocen, conceden ni otorgan, al afiliado, facultad alguna respecto al procedimiento de inscripción registral en trámite o sobre la expedición de la publicidad registral, que se le comunican.
2. La comunicación efectuada mediante los servicios de alerta registral tiene únicamente carácter informativo y referencial, respecto a los datos brindados en la presentación del título al registro o en la expedición de la publicidad registral.
3. La comunicación efectuada mediante los servicios de alerta registral no legitima al afiliado para formular oposición a la expedición y entrega del servicio de publicidad, ni al procedimiento de inscripción registral, salvo los supuestos previstos en la Ley N° 30313 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, para este último caso.



VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1. SERVICIO DE ALERTA DE INSCRIPCIÓN.-

6.1.1. Afiliación al servicio.

La afiliación al servicio de alerta de inscripción puede efectuarse de dos maneras:

1. Mediante el acceso al portal web institucional o a la aplicación móvil (APP) de la Sunarp. Para tal efecto, el usuario deberá aceptar las condiciones de uso del servicio, designar el correo electrónico y número de teléfono móvil en los que recibirá las comunicaciones, indicar una contraseña de seguridad y completar el formulario virtual; así como asociar las partidas registrales sobre las que desee mantenerse informado, precisando la oficina registral y el tipo de registro al que pertenecen (predios, jurídicas, vehicular, mandatos y poderes).
2. Mediante la Alerta de Inscripción de Oficio, con la inscripción de un título de transferencia en el registro de predios o en el registro de propiedad vehicular, siempre que en la solicitud de inscripción o en una hoja adicional se indique, cuando menos, un correo electrónico o un número de teléfono móvil, conforme a lo previsto en el numeral 1 del artículo 12 del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS.



6.1.2. Condición del afiliado.

El servicio de alerta de inscripción es de libre acceso, no requiriéndose que el afiliado acredite el interés que sustenta su suscripción.

6.1.3. Registros comprendidos.

1. La afiliación a través del portal web institucional o de la aplicación móvil (APP) de la Sunarp comprende los siguientes registros: El registro de predios, el registro de personas jurídicas, el registro de propiedad vehicular y el registro de mandatos y poderes.

Para la afiliación en el registro de mandatos y poderes, el usuario debe indicar en el formulario virtual el nombre y documento oficial de identidad de la persona natural que eventualmente se inscriba como poderdante. Para la afiliación a los demás registros, debe indicar el número de la partida en la que conste registrado el bien o la persona jurídica.



2. La afiliación a través de la inscripción de un título de transferencia de propiedad comprende los siguientes registros: El registro de predios y el registro de propiedad vehicular.

6.1.4. Funcionalidad del servicio.

1. El servicio de alerta de inscripción opera sobre la base de un sistema de búsqueda automatizada que detecta si un título se encuentra vinculado a una partida registral afiliada o al nombre o nombres que opcionalmente se hayan consignado en el rubro de mandatos y poderes.
2. La comunicación, a través del correo electrónico o por mensaje de texto al teléfono móvil, se produce una vez detectada la vinculación indicada en el numeral precedente.



6.1.5. Alcance de la información que se brinda.

El servicio de alerta de inscripción brinda al afiliado la siguiente información: Número de título, número de partida y oficina registral. En el caso de un título sobre otorgamiento de poder, se indica el nombre del poderdante en lugar de la partida registral.



6.1.6. Reglas de calificación para la afiliación a través de la inscripción de un título de transferencia.

Tratándose de la afiliación a través de la Alerta de Inscripción de Oficio, el registrador no formula observación respecto a la omisión del correo electrónico o número de teléfono móvil en la solicitud de inscripción. Tampoco califica la pertinencia o titularidad del correo electrónico respecto al adquirente señalado en el título.

El registrador no asume responsabilidad por la inexactitud o falta de claridad de los datos del correo electrónico o número de teléfono móvil respecto al adquirente, que se indican en la solicitud de inscripción.

Si por error atribuible al registro, en la digitación del correo electrónico o número de teléfono móvil, se genera una suscripción incorrecta al servicio de alerta de inscripción, el interesado puede solicitar la rectificación mediante escrito dirigido al jefe de la Unidad Registral de la oficina registral correspondiente a la partida registral involucrada.



6.1.7. Modificaciones en el servicio.

El afiliado, a través del portal web institucional, puede efectuar modificaciones en el servicio de alerta de inscripción, respecto a la afiliación o desafiliación de las partidas registrales.



6.1.8. Cancelación del servicio.

El afiliado cancela el servicio de alerta de inscripción en cualquier momento y sin expresión de causa, ingresando al portal web institucional o a la aplicación móvil (APP) de la Sunarp, a través de su usuario y contraseña.



6.2. SERVICIO DE ALERTA DE PUBLICIDAD.-

6.2.1. Procedimiento para la afiliación al servicio.

La afiliación al servicio de alerta de publicidad se realiza mediante el acceso al portal web institucional de la Sunarp. Para tal efecto, el usuario deberá aceptar las condiciones de uso del servicio, designar el correo electrónico y número de teléfono móvil en los que recibirá las comunicaciones, indicar una contraseña de seguridad y completar el formulario virtual. Asimismo, deberá asociar las partidas registrales del registro de predios sobre las que desee mantenerse informado, precisando la oficina registral a la que corresponden.



DIRECTIVA N° 02-2018-SUNARP/SN
"DIRECTIVA QUE REGULA LOS SERVICIOS DE ALERTA REGISTRAL"

6.2.2. Condición del afiliado.

El servicio de alerta de publicidad es de libre acceso, no requiriéndose que el afiliado acredite el interés que sustenta su suscripción.

6.2.3. Registros comprendidos.

El servicio de alerta de publicidad comprende únicamente el registro de predios.

6.2.4. Funcionalidad del servicio.

1. El servicio de alerta de publicidad opera sobre la base de un sistema de búsqueda automatizada que detecta si la publicidad registral se encuentra vinculada a una partida del registro de predios afiliada al servicio, al momento en que es expedida.
2. La comunicación, a través del correo electrónico o por mensaje de texto al teléfono móvil, se produce una vez expedida la publicidad registral, como consecuencia de la vinculación indicada en el numeral precedente.

6.2.5. Alcance de la información:

Por el servicio de alerta de publicidad se comunica la siguiente información al afiliado: El nombre y documento oficial de identidad de la persona que solicitó la publicidad registral, el número de atención, el servicio de publicidad específico, la partida registral vinculada y la fecha de expedición.

El servicio versa sobre la comunicación de la expedición de la siguiente publicidad: Visualización de partidas, Copia informativa de partidas, Certificado literal de partidas, Certificado de cargas y gravámenes y Certificado registral inmobiliario – CRI.

No se encuentran comprendidos en el servicio de alerta de publicidad las consultas internas que se realicen como parte de la calificación registral o como consecuencia de un procedimiento administrativo a cargo de cualquiera de los órganos desconcentrados de la Sunarp. Esta limitación también alcanza a los pedidos de información registral de las distintas entidades del estado, los cuales son atendidos por las oficinas registrales con documentos en soporte papel, por el Servicio de Publicidad Registral en Línea – SPRL o mediante la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE.



DIRECTIVA N° 02-2018-SUNARP/SN
"DIRECTIVA QUE REGULA LOS SERVICIOS DE ALERTA REGISTRAL"

6.2.6. Modificaciones en el servicio.

El afiliado, a través del portal web institucional, puede efectuar modificaciones en el servicio de alerta de publicidad, respecto a la afiliación o desafiliación de las partidas registrales.

6.2.7. Cancelación:

El afiliado cancela el servicio de alerta de publicidad en cualquier momento y sin expresión de causa, ingresando al portal web institucional de la Sunarp, a través de su usuario y contraseña.

VII. RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva los jefes de las Unidades Registrales de las Zonas Registrales, los Registradores Públicos, la Oficina General de Tecnologías de la Información y demás servidores intervinientes, según sea el caso.

VIII. DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

8.1. Ampliación de los alcances de los servicios de Alerta Registral

Mediante resolución de la Superintendente Nacional, se amplían los Servicios de Alerta Registral a otros registros, dando cuenta de ello al Consejo Directivo de la Sunarp.

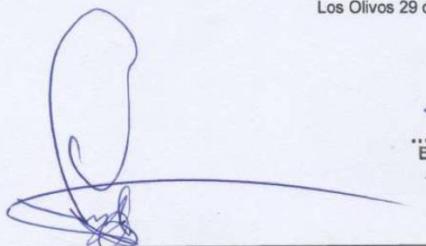


	ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 10 Fecha : 29-01-2020 Página : 1 de 1
---	--	---

Yo, ENRIQUE JORDAN LAOS JARAMILLO, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, revisor de la tesis titulada "LOS REMEDIOS REGISTRALES Y EL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, 2018", del estudiante VARGAS LOPEZ RAYMOND FERNANDO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 18% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnintín.

El/la suscrito (a) 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.

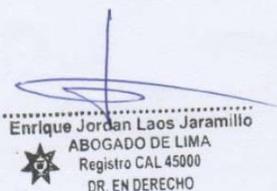
Los Olivos 29 de enero del 2020



Firma

ENRIQUE JORDAN LAOS JARAMILLO

DNI: 09911151



Enrique Jordan Laos Jaramillo
ABOGADO DE LIMA
Registro CAL 45000
DR. EN DERECHO

Elaboró	Dirección de investigación	Revisó	Responsable del SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	---------------------	--------	---------------------------------

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad inmueble en el Distrito de San Martín de Porres, 2018.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:



Br. Raymond Fernando Vargas Lopez (ORCID 0000-0003-1155-4810)

ASESOR:

Dr. Luca Aceto (ORCID 0000-0001-8554-6907)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Resumen de coincidencias

18 %

Se están viendo fuentes estándar

Ver fuentes en Inglés (Beta)

Coincidencias

- 1 repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet 5 %
- 2 Entregado a Pontificia... Trabajo del estudiante 2 %
- 3 www.parthenon.pe Fuente de Internet 1 %
- 4 Entregado a Universida... Trabajo del estudiante 1 %
- 5 repositorio.pucp.edu.pe Fuente de Internet 1 %
- 6 hdl.handle.net Fuente de Internet <1 %
- 7 actualiadilegal.institut... Fuente de Internet <1 %
- 8 Activar Windows Entregado a Universidad... Fuente de Internet <1 %

Activar Windows Entregado a Universidad... Fuente de Internet <1 %



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)

"Cesar Acuña Peralta"

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LA TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres:

Vargas Lopez Raymond Fernando

DNI : 70023312

Domicilio : Calle García y Lastres #385-A, Urbanización Ingeniería, San Martín de Porres

Teléfono : 922175478

E-mail : vargaslopezraymond@gmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad

Tesis de Pregrado

Facultad : Derecho

Escuela : Derecho

Carrera : Derecho

Título : Licenciado en Derecho

3. DATOS DE LA TESIS

Autor- Apellidos y Nombres:

Vargas Lopez Raymond Fernando

Título de la Tesis:

Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad Inmueble en el Distrito de San Martín de Porres, 2018.

Año de publicación: 2020

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento

Si autorizo a publicar en texto completo mi tesis

No autorizo a publicar en texto completo mi tesis

Firma:

fecha: 29/01/2020



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE

La Escuela de Derecho

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

Vargas Lopez Raymond Fernando

INFORME TÍTULADO:

Los Remedios Registrales y el Derecho de Propiedad Inmueble en el distrito de San Martín de Porres, 2018.

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

Licenciado en Derecho

SUSTENTADO EN FECHA: 07-12-2019

NOTA O MENCIÓN: 13

FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN

Enrique Jordan Laos Jaramillo
ABOGADO DE LIMA
Registro CAL 45000
DR. EN DERECHO