



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ESCUELA DE POSGRADO

**PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN GESTIÓN
PÚBLICA**

Publicidad registral y fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional
de Registros Públicos de la zona III Moyobamba - San Martín, 2018

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:
Maestra en Gestión Pública

AUTORA:

Cosavalente Tuanama, Rossana (ORCID: 0000-0001-8672-5595)

ASESOR:

Mg. Encomenderos Bancallan, Ivo Martín (ORCID: 0000-0001-5490-0547)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Reforma y Modernización del Estado

TARAPOTO – PERÚ

2020

Dedicatoria

El presente informe de tesis lo dedico con todo mi amor y cariño infinito a mis queridos hijos: Luis Manuel, Manuel Fernando y María Rossana; que aún sin comprender la ausencia de su madre a causa de la maestría me apoyaron con sus cálidas palabras: “Mamá entendemos que debes estudiar”.

Rossana

Agradecimiento

A la Universidad César Vallejo y a los docentes, por contribuir y consolidar parte de mi formación profesional en los estudios de posgrado.

La autora

Página del jurado

Declaratoria de autenticidad

Yo, **Rossana Cosavalente Tuanama**, estudiante del programa de Maestría en Gestión Pública, de la Universidad César Vallejo, filial Tarapoto; presento mi trabajo titulado: *Publicidad registral y fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la zona III Moyobamba - San Martín, 2018*; en 76 folios para la obtención del grado académico de Maestra en Gestión Pública, es de mi autoría.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

- He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de trabajos académicos.
- No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo.
- Este trabajo de investigación no ha sido previamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
- Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.
- De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinen el procedimiento disciplinario.

Tarapoto, 15 de diciembre de 2019.



Rossana Cosavalente Tuanama

DNI: 41248718

Índice

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Página del jurado	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Índice	vi
Índice de tablas	viii
Índice de figuras	ix
Resumen	x
Abstract	xi
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MÉTODO	16
2.1. Tipo y Diseño de investigación.....	16
2.2. Variables, operacionalización.	16
2.3. Población, muestra y muestreo.....	19
2.4. Técnica e instrumentos de la recolección de datos, validez y confiabilidad	20
2.5. Procedimientos	22
2.6. Métodos de análisis de datos	22
2.7. Aspectos éticos.....	22
III. RESULTADOS	23
IV. DISCUSIÓN	29
V. CONCLUSIONES	34
VI. RECOMENDACIONES	36
REFERENCIAS	38
ANEXOS	41
Matriz de consistencia.....	42
Instrumento de recolección de datos	44
Constancia de autorización donde se ejecutó la investigación.....	52
Carta número uno emitida a SUNARP – sede Moyobamba	53
Carta número dos emitida a SUNARP – sede Moyobamba.....	54
Carta número tres emitida a SUNARP – sede Moyobamba	55
Constancia de autorización donde se ejecutó la investigación.....	56
Tabla de la distribución del muestreo	57
Base de datos estadísticos	58

Autorización de publicación de tesis de repositorio.....	62
Acta de aprobación de originalidad.....	63
Informe de originalidad.....	64
Autorización final del trabajo de investigación.....	65

Índice de tablas

Tabla 1. Publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.....	23
Tabla 2. Publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.....	24
Tabla 3. Fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.....	25
Tabla 4. Fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.....	26
Tabla 5. Correlación entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018	28

Índice de figuras

Figura 1. Publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.....	23
Figura 2. Publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.....	24
Figura 3. Fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.....	25
Figura 4. Fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.....	26

RESUMEN

El propósito de la tesis fue establecer la relación que existe entre la publicidad registral con el fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la zona III sede Moyobamba, 2018. El tipo de investigación, no experimental, con diseño descriptivo correlacional. La población lo conformaron 10389 usuarios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 y la muestra está conformada por 68 usuarios. El instrumento empleado para la recopilación de información fue la lista de cotejo, permitiendo concluir que: No existe relación entre las variables, ya que el nivel de significancia bilateral es mayor al 0.05 ($0,558 > 0,05$). Por lo tanto, se rechaza la hipótesis de la investigación y se acepta la hipótesis nula, es decir, no existe relación significativa entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. En consecuencia, al mejorar la publicidad registral en sus dimensiones: publicidad formal, publicidad material, tracto sucesivo y tipo de predio, no ocasionará ningún efecto en el fraude inmobiliario relacionado a falsificación de documentos, suplantación de identidad y buena fe pública registral.

Palabras claves: Publicidad registral, fraude, inmobiliario, publicidad material, buena fe registral.

ABSTRACT

The thesis has as a general objective: to establish the relationship between registry advertising with real estate fraud in the National Superintendence of Public Registries of Zone III Moyobamba headquarters, 2018. The type of research is non-experimental with descriptive correlated design. The population is made up of 10389 users of the National Superintendency of Public Registries of zone N ° III Moyobamba headquarters, 2018 and the sample is made up of 68 users. The instrument used for the collection of information is the check sheet allowing to conclude: There is no relationship between the variables, since the level of bilateral significance is greater than 0.05 ($0.558 > 0.05$). Therefore, the research hypothesis is rejected and the null hypothesis is accepted, that is, there is no significant relationship between registry advertising and real estate fraud in the SUNARP of zone N ° III Moyobamba headquarters, 2018. Consequently, by improving the registry advertising in its dimensions: formal advertising, material advertising, successive tract and type of property, it will not cause any effect on real estate fraud related to forgery of documents, impersonation of identity and public good faith registration.

Keywords: Registry advertising, fraud, real estate, material advertising, good faith registration.

I. INTRODUCCIÓN

A mediados del siglo XIX, surge cierto interés por países del continente europeo, tales como Alemania, Francia, España, entre otros de esbozar un registro de los actos y procedimientos con una escasa condición de publicitarlo; desde aquellos tiempos hasta la actualidad, la constante que suscitó un sistema jurídico frente a la adquisición de un bien real ha sido el mal obrar de las personas, sea está en cuanto a organización de la entidad que se encarga de salvaguardar la propiedad como bien inmueble o los propios escribanos, llamados en la actualidad, notarios alcanzando hasta los usuarios que con sus acciones engañosas disminuyen la efectividad de casi todos los sistemas o procedimientos que con una buena intención se instituyen (Canales, 2005, p. 2).

Periodo tras periodo se realizan congresos internacionales, donde los países que lo conforman son de Latinoamérica, los eventos de esta naturaleza se organizan con el único objetivo de buscar estrategias en el derecho comparado y que tengan respaldo legal en cada uno de los estados. Sin embargo, lo que encuentran es que la mayoría de países exponen su problemática basándose en un diagnóstico que menciona ciertas falencias en los sistemas registrales con la que cuentan.

Por otro lado, se menciona que la problemática no es legal, sino de procedimiento y de gestión ante la ausencia de tecnificar en el acceso de los archivos registrales siendo que, la publicidad registral es un principio en los nuevos sistemas registrales; este caso se encuentra en países latinoamericanos. En consecuencia, se señala que las instituciones de registros de propiedad solamente son eficaces y aún queda la búsqueda de lograr la eficiencia.

El mecanismo de prevención universal, considerado útil y que resguarda el derecho de los bienes muebles e inmuebles o entre los individuos en forma general, que es la publicidad registral frente al fraude inmobiliario. En numerosos países se instituye como un medio que asegura la situación jurídica en el derecho registral y notarial; los ordenamientos jurídicos de diversos estados en el mundo consideran que: la propiedad, la posesión y la publicidad registral emerge como un efecto de la capacidad de salvaguardar el tráfico jurídico y legitimarse a través de los actos o procedimientos en registros públicos que otorga la titularidad (Escobedo, 2016, p.12).

En Perú, en referencia a la última década apareció de manera sistemática y recurrente, problemas relacionados con la falsedad de los documentos y suplantación de identidad para apropiarse de bienes inmuebles y predios urbanos o rurales, esto a causa de que existió una organización delincriminal, liderado por abogados, servidores de la propia Superintendencia Nacional de Registros Públicos, miembros de la Policía Nacional del Perú y personas naturales dedicadas a esta actividad ilícita; aprovechándose de algunos vacíos del procedimiento registral y del ordenamiento jurídico en materia registral y notarial en la titularidad.

En tal sentido, el fraude inmobiliario se concreta en sus modalidades: falsificación de documentos o suplantación de identidades, mientras estos son catalogados como los casos más recurrentes, también se atribuye a la función del notario como parte responsable, porque son ellos quienes dan legalidad a las actuaciones notariales, las mismas que gozan de prerrogativas auténticas y verdaderas con un enorme poder que representa al estado, por tener la fe pública en todas sus actuaciones y que muchas veces se encuentran involucrados en los fraudes inmobiliarios.

Las partes notariales y registrales, son las que implican actuaciones de tipo procedimental y protocolar en otorgar titularidad frente a la compraventa jurídica inmobiliaria, los mismos que, a pesar de la estructura que salvaguarda aparentemente con protección jurídica frente al fraude, no resulta eficiente porque está expuesta a vulneraciones. De manera, que citamos a uno de ellos como principio registral: la publicidad registral (Orna, 2013, p.10).

La publicidad, definida dentro del artículo 2012 del Código Civil vigente, suscribe: sin quedar admitida prueba opuesta, todos los individuos gozan de información del compendio de las inscripciones. De este modo no existe la posibilidad de cuestionar el desconocimiento de procedimientos o actos jurídicos contenidos en la partida o archivo registral. La publicidad registral, dispone a los actos registrales a la legalidad al momento de la adquisición de un bien inmueble, bajo esta cuantificación también existe dentro del Código Civil, el artículo 949: “transferencia del bien inmueble”, que sostiene que la única obligación relacionada con el enajenamiento de cierto inmueble, denomina al acreedor como dueño, excepto por disposiciones legales desemejante o pacto contrario. Es así, que el código civil no exige que el usuario adquirente del bien inmueble se informe y busqué

acceder a la publicidad registral como medio de prevención frente al fraude (Ramos, 2015, p.17).

La publicidad manifiesta dos expresiones: material y formal, la primera suscribe a exteriorizar manifiestas actuaciones jurídicas mediante una entidad operativa con efectos de un conocimiento público, con el propósito de otorgar legalidad a la titularidad de los administrados (reconocer sus derechos) y la tutela jurídica en el tráfico; mientras la última es expresada a través de procedimientos y a partir de ello los usuarios tengan acceso al conocimiento verdadero del contenido de la partida registral, como la obtención del certificado literal o compendioso (Clemente, 2017, p.9).

En lo que se refiere a publicidad registral y fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la zonal N° III sede - Moyobamba, 2018; existen casos donde se ha identificado que trabajadores, encargados de la calificación registral y algunos notarios públicos al formar parte del procedimiento o protocolos de registrar los inmuebles a favor de terceros, actuaron en condiciones presumiblemente no adecuadas de acuerdo a ley, y que ha sido materia de investigación, por lo que actualmente se encuentran en las instancias del poder judicial esperando ser desvirtuados en esta vía. Asimismo, otra de las causas es la falsificación de documentos que presentan los usuarios y/o la inadecuada calificación registral que realizan los colaboradores en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

A nivel internacional, revisando algunos trabajos previos, encontramos a Galicia, J. (2013), con su investigación titulada: *La publicidad registral a través de los medios electrónicos en el estado de México*. (Tesis de posgrado). Tecnológico de Monterrey. México. El trabajo, sostiene como objetivo describir la relación entre los medios electrónicos y la publicidad registral en el Estado de México. La investigación es explicativa y descriptiva. Se estableció la relación de la contribución de nuevos conceptos tecnológicos al campo de la publicidad registral, conocimiento histórico, científico y tecnológico de temporalidad, longitudinal retrospectiva y prospectiva, que sugiere la incorporación de reglamentos a la criptografía, firma electrónica; asimismo, se identifica las consecuencias del error administrativo, al no implementar de manera correcta los medios electrónicos en la publicidad registral, que actualmente existe en el Registro Público de la Propiedad para la mejora de este, garantizando así la manera la certeza y la seguridad jurídica.

Asimismo, Orna, N. (2013), realizó un trabajo de investigación titulado: *Folio real informático: sus implicaciones técnico-jurídicas a la luz de la Ley de Registro de 1966*. (Tesis de pregrado). Universidad Internacional del Ecuador. Quito. Ecuador. La presente tesis propone la implementación de un sistema, que mantiene el folio real en forma digital, mediante la transformación de la Ley de Registro, que conduciría a la integración y estandarización del modelo de archivo y documento empleado en el registro en el ámbito nacional, contribuyendo a la combinación del sistema informático de catastro, por otro lado, armoniza el contenido de la Ley de Registro, de acuerdo a la normativa vigente de Ecuador, tal como menciona la Ley Nacional de Registros de Datos Públicos, además de la normativa expedida por el gobierno autónomo, descentralizado de acuerdo a su competencia. Por tanto, todo aquello ayudará a lograr los propósitos de la institución del registro de propiedad: La seguridad jurídica mediante el empleo de la publicidad del derecho real sobre inmueble.

En el ámbito nacional se encontró a Gutierrez, J. (2018), que desarrolló la tesis titulada: *Relación entre el acceso a la información pública y el fraude inmobiliario en la zona registral N° IX oficina Los Olivos de la Sunarp, 2017*. (Tesis de maestría). Universidad César Vallejo. Lima. Perú. La cual tuvo como propósito analizar la relación de las variables en investigación. Es una investigación hipotético deductivo, cuantitativo, tipo descriptiva, diseño no experimental, correlacional con corte transversal. La población fue de 1000 usuarios, tomando una parte de 68 usuarios. Su desarrollo fue aplicar el instrumento cuestionario. Concluyendo que; existe relación entre ambas variables, tal como muestra el valor de la correlación de 0,667 con un nivel de significancia menor al 0,05. Por lo tanto, al mejorar el acceso a la información en la institución correspondiente, mejorará también las condiciones para evitar el fraude inmobiliario, motivando así a implementar estrategias, que ayuden a evitar en lo máximo posible los tipos de fraude que son recurrentes en la institución.

Por otro lado, Crisóstomo, K. (2017), en su trabajo de tesis que tiene como título: *La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp de la zona XIV Ayacucho, 2017*. (Tesis de maestría). Universidad César Vallejo. Lima. Perú. Aborda el problema de publicidad registral y derecho de propiedad de predios. Teniendo como objetivo, ver la relación entre las variables. Tipo básica, diseño descriptivo y a la vez correlacional, La población fue de 140 usuarios, tomando una muestra de 102, la técnica corresponde a encuesta, con su instrumento el cuestionario. Concluyendo que: las

variables tienen relación, evidenciado mediante el Rho Spearman de 0,750. Por tanto, al mejorar las estrategias de publicidad registral, mejorará en el mismo porcentaje la adquisición del derecho a la propiedad.

En tanto, Escobedo, A. (2016), en su investigación, titulada: *Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral, 2016. (Tesis de pregrado)*. Universidad Ricardo Palma. Lima. Perú. Añade un apartado legal dentro del artículo 2014 en el Código Civil, que cambia de forma parcial el principio relacionado a la fé pública de manera excepcional y que, expresamente este principio se muestre favorable de un tercero, que predomina en cuanto sea dada la adquisición del bien y esta muestre precedente un acto ilegal, por que se contraviene la ley y se dispone indebidamente de un derecho.

Así también, en el contexto regional, Contreras, D. (2017), en su investigación, denominada: *Desnaturalización del artículo 123 – a ley del notariado, evidenciado en la nulidad de los actos de disposición y constitución de gravamen realizado fuera del ámbito territorial del notario, distrito de Tarapoto, periodo enero - junio 2016. (Tesis de pregrado)*. Menciona como objetivo establecer la desnaturalización del artículo 123-A, que es la ley de la notaria. Donde se utilizó la búsqueda de documentos, además de una entrevista. Concluyendo que: Si existe la desnaturalización del artículo mencionado, mostrado o evidenciado en la nulidad y las tachas presentes en la escritura pública, manifestados en hechos de disposición y naturaleza de gravamen, pactado en las personas con personería jurídica y las personas naturales que están fuera del alcance territorial del notario; también se evidencia efectivamente que se muestra la desnaturalización en las normas, a consecuencia de la interpretación con restricción de los derechos, procedente por el tribunal de registro, sumado a ello la observancia con obligatoriedad, que queda restringida a la calificación autónoma de cada uno de los registradores, que se recomienda modificar o ser aclarado a través de la norma mencionada con anterioridad, para que sean evitados los problemas entre los usuarios y registros.

Por último, Tarrillo, E. (2015), en su trabajo de investigación titulado: *Influencia de la gestión de riesgo en la seguridad de activos de información de la zona registral III sede Moyobamba, 2015. (Tesis de maestría)*. La finalidad fue determinar la relación de las variables. La muestra fue de 50 personas, el tipo de investigación fue no experimental, con diseño correlacional. Concluyendo que: Las variables están relacionadas con un valor

de Chi cuadrado de 15.712, que es mayor al Chi tabular y el grado de libertad es 4 (9.48). Por tanto, al mejorar la gestión de riesgo se verá mejorado en la misma proporción la seguridad de activos de información. Por tanto, es importante tener en cuenta las variables e implementar mejoras, que ayuden e impacten en la confianza de los ciudadanos, además de la seguridad de sus bienes registrados.

Se revisó algunas teorías relacionadas con la publicidad registral, que forma parte del derecho registral y también respecto al fraude inmobiliario, en la cual encontramos que Recalde (2014) refiere:

“Que el derecho registral es una doctrina del derecho, surge en el derecho civil y por la exigencia de publicitar uno de los actos más relevantes para la seguridad jurídica de préstamos: Las hipotecas” (p.51).

En consecuencia, es oportuno mencionar que, la necesidad aparece en hacer de conocimiento público las hipotecas a través de un padrón o registro, más no radica en la propiedad. Messineo (citado en Gonzales, 2016), manifiesta la noción del “registro” que surge con el fin de facilitar y abreviar el fundamento de los derechos que recaen en bienes, usualmente complicado, de manera tal que el poseedor muestre un título fidedigno y con un nivel óptimo de confianza, que garantiza y preserva el tráfico jurídico en el derecho objetivo en materia registral; en efecto, el propietario tendrá la prerrogativa de inmunidad ante la posibilidad de intervención o amenaza de terceros, del mismo modo de dotar el comercio o la compra venta de los bienes, con el propósito de impedir la inseguridad de transferencias o gravámenes desconocidos, que detendrían el tráfico por ausencia de certeza de la propiedad.

Respecto a la definición del derecho registral, podríamos decir, que es una agrupación de fundamentos y normas que protege de ciertas situaciones jurídicas, utilizando el recurso jurídico registral que se expresa en la publicidad, establecida de manera institucional, pues motiva diferentes y específicas consecuencias jurídicas de derechos y obligaciones en el derecho privado (así como el origen, primacía e impugnación toda situación jurídica), con el propósito de seguridad y defensa (Gonzales, 2016, p.62).

Asimismo, el concepto de publicidad registral, como sistema institucional para la difusión y con el propósito de hacer conocimiento, definidos actos jurídicos en protección de facultades o prerrogativa reconocida a la persona, con la certeza de gozar del derecho en la información del tráfico inmobiliario. La publicidad es la prestación de la gestión pública, es decir es el servicio como función pública realizada hacia el beneficio de la población en acceder a la información cierta del registro (Gonzales, 2016, p.66).

Atendiendo, a sus dimensiones, sobre la publicidad registral, Moiset (2004) indica que:

El derecho objetivo tiene criterios, que expuestas mediante dos elementos coexisten el uno del otro sin dissociarse. Es así, que el primero es la publicidad material, que expresa como efecto jurídico sustantivo el origen de la información que, contienen los asientos registrales al instante con respecto a establecer un negocio jurídico (el acto inscrito como prioridad preferente con relación al tiempo del hecho, que se registró en primer lugar excluirá a un acto posterior). El segundo, la publicidad formal, que cuenta con los instrumentos que se brindan al ciudadano con el fin de poseer certeza cierta de los asientos y/o títulos archivados. (p.189)

Por un lado, la publicidad formal tiene un efecto jurídico sobre las personas. El acto del registro asegura a todas las personas, el acceso del conocimiento cierto de las partidas registrales salvo prohibiciones expresas.

En tal sentido, “la publicidad formal es la expresión a través de formas o recursos para efectivizar la difusión de las inscripciones” (Rimascca, 2015, p.67).

Como parte de la publicidad formal, el usuario puede acceder a visualizar u obtener en documento la solicitud de oposición o cancelación del asiento registral según procedimiento de la Ley N° 30313 y su reglamento.

Por otro lado, la publicidad material tiene un efecto directo a los actos o derechos inscritos, brindándoles seguridad legal e incluso afecta a las anotaciones preventivas. Su fin es establecer efectos jurídicos sobre las situaciones publicadas. En consecuencia, según palabras del doctor Rimascca (2015), afirma que la publicidad material contiene dos aspectos, uno positivo y otro negativo, así el primero de ellos, señala que toma la forma de conjetura, y la otra que no admite presunción alguna sino afirma o certifica.

En tanto, la publicidad se divide en dos, tanto en la publicidad material y publicidad formal, ambas citadas en el Reglamento General de los Registros Públicos - RGRP, (2012), que en su artículo I suscribe, que los actos o derecho inscritos en el registro están conferidos de publicidad jurídica registral. Las inscripciones también alcanzan a las anotaciones preventivas y a los terceros, que no hayan sido concedores del contenido de las partidas registrales, resultando afectados por los efectos de las mismas.

El RGRP, en el artículo dos, indica que el registro tiene la condición de público, la publicidad formal asegura que, las personas puedan tener acceso a la información contenida en la partida registral y archivo registral.

El Fuero Registral N° 13 SUNARP (2016), suscribe:

Que el procedimiento para la publicidad formal sustenta que es un procedimiento especial y que no es impedimento señalar que, presenta particularidades tales como: se inicia por solicitud de una de las partes, evaluado con anticipación por la institución y aunado a ello el silencio administrativo negativo en el artículo dieciocho del Reglamento del Servicio de la Publicidad Registral- del (Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN, 2015, p.36).

En efecto, de acuerdo al TUO, del Reglamento General de los Registros Públicos en su art. 6, menciona el concepto de la partida registral: “Es el apartado de registro, constituida por diferentes asientos inscritos, conformados sobre el cimiento de la osadía del bien (...)” (p.55).

Así también, se considera que la publicidad registral formal recoge información acerca del tracto sucesivo, como principio registral inmobiliario. Por lo tanto, Villaro (2010) explica:

El tracto sucesivo, llamado también de “previa inscripción” y considerada como arraigo registral en la legislación hipotecaria española; manifiesta en tanto una persona que se encuentra como titular registral de un predio, es la misma que puede otorgar la transferencia del bien inmueble, es decir, la persona como disponente debe constar como titular vigente en el título registral (p. 63).

El otro elemento que contempla la publicidad formal, son los tipos de predios o inmuebles.

Por lo tanto, los tipos de predios se clasifican en tres: Rurales, urbanos y eriazos. El primero, se refiere a suelos agrarios que se caracteriza por deberes de conservación y a la explotación racional y ecológica de la tierra. El segundo, hace referencia al suelo urbano que presenta una creciente restricción y deber de orden urbanístico, con el fin de orientarse hacia un mínimo de disposición de estándares que mejoran las zonas urbanas orientadas al bien común. En cuanto, al tercero se definen como aquellos que no son fértiles por defecto o demasía de agua, y que se caracterizan por ser improductivos, es decir son zonas naturales que no tienen ningún tipo de aprovechamiento económico (Gonzales, 2016, p. 317).

Asimismo, en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada el 19 de mayo de 2012 en sus artículos siguientes suscribe:

Artículo 7, define por título para cuestiones de inscripción, a un documento o varios que están fundamentados inmediatamente y de forma directa al derecho o acto que inscribe y que, de forma sola, logren acreditar verazmente e indubitable su existencia (p.55).

Artículo 46, manifiesta que el asiento del registro o registral, manifestará específicamente el acto jurídico de donde nace en forma directa o inmediata el derecho inscrito, tal debe estar constatado en el título que le corresponde. Esta inscripción no valida el acto nulo o anulable con arreglo a la disposición vigente (p.68).

El artículo 108, establece que el archivo registral se constituye por documentos (títulos archivados), tales como: a) Cada una de las partidas registrales que detallan en el tomo (...). b) El título que dio mérito a la inscripción (...).c) La solicitud de inscripción de título que fueron denegados, conteniendo la esquila de tacha y además de la observación, por último, d) El índice y asiento de presentación organizado en medios de información. (...). (p.78).

Asimismo, al mencionar publicidad registral material en el presente reglamento hace referencia que es el Registro quien expide los certificados (certificado o copia literal,

certificados negativos y positivos de propiedad) y manifestaciones (certificado de registro inmobiliario), como parte del servicio de publicidad. Por lo tanto, los artículos que mencionan y describen el procedimiento y qué tipos de escritos y/o documentación expiden como parte de publicidad, que se contempla en los artículos 127, 129, 130, 131 y 132 respectivamente. En efecto, el artículo 31 específicamente menciona:

- a) Los certificados literales, son aquellos otorgados a través de las copias o impresiones del total o cierta parte de las partidas registrales, o aquellos que dieron origen para dar origen su extensión.
- b) Certificados compendiosos, son otorgados a través de un extracto, resúmenes o indicaciones de ciertas situaciones del contenido de la partida registral, que pueden ser referidas en el gravamen o carga registrada, a cierto dato o aspecto de la inscripción.

En tanto, los certificados compendiosos también se presentan de diversos tipos y están considerados en el artículo 132 de la presente norma, que en sus literales expresan lo siguiente:

- a) Certificado positivo: Lo que acredita la presencia de cierta inscripción. (...)
- b) Certificado negativo: Lo que acredita tan solo la ausencia de cierta inscripción. (...)

Entre otros literales que contempla la legislación registral en cuanto al reglamento en mención.

En cuanto a fraude inmobiliario, se materializa mediante la falsedad documental, esto es, adulterar un instrumento ya sea público o privado, concretándose en títulos de propiedad falsos, sin legitimidad pues no tiene la manifiesta voluntad del propietario. Sin embargo, considerables veces en diversas situaciones adquieren validez en el principio de buena fe registral a favor de otro (Gonzales, 2015, p. 81).

Del mismo modo, esta variable se explica a través de la dimensión de suplantación de identidad, esta modalidad se manifiesta al lograr inducir a error al notario respecto de la identidad de los auténticos propietarios o personas legitimadas; en consecuencia, se dan validez a diversos actos jurídicos, mediante los cuales se realizó la compraventa de inmuebles. En ese sentido, Valero (2016) sostiene:

El juicio de identidad, juega un rol importante, el cual es “una valoración que asume el Notario a la vista de los medios consentidos. En consecuencia, su actuación es más que una comprobación de documentos de identificación que realiza con diligencia, sino que su proceder estará bajo su responsabilidad (p. 47).

En tanto, se refiere a la dimensión de falsificación de documentos, esencial en la falsificación como la obtención de una forma documental apócrifa capaz de remplazar a otra auténtica y legítima, favoreciéndose el sujeto de las prerrogativas que el tráfico jurídico pueda otorgarle (Valero, 2016, p. 43).

La variable fraude inmobiliario, también considera a la buena fe pública registral, tal es la dimensión, donde Gonzales (2016) manifiesta:

Que se consolida como un elemento constitutivo de brindar seguridad jurídica en tanto, que el comprador suscriba un contrato de venta del bien inmueble con el titular registral (exactitud de ser dueño), es decir, el registro brinda la protección jurídica al tercero porque quien transfirió el predio es aquella persona que tiene titularidad en el registro con la potestad para concederlo (p. 760).

El fraude inmobiliario, bajo las modalidades de falsificar la información y de suplantar la identidad, en julio del año 2016, el Estado Peruano aprobó el Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 DECRETO SUPREMO N° 010-2016-JUS; el mismo que se aplica en sede administrativa y que suscribe:

Artículo 7. Que contribuye para la formulación la oposición o cancelar. 7.1. Las autoridades o funcionarios legitimados exponen el obstáculo o cancelar, de acuerdo, exclusivamente en tales expuestos: 1. Suplantar la identidad en los instrumentos públicos protocolares extendidos, ante el notorio o cónsul . 2. Suplantación de las identidades en los instrumentos públicos extraprotocolar, persistentemente que el que firma se encuentre identificado a través de la notaría o cónsul. 3. Falsificación de instrumentos públicos aparentemente expedida por las autoridades o funcionarios legitimados. 4. Falsificación de documentos insertados

o adjuntos en los instrumentos públicos expedidos por las autoridades o funcionarios legitimados que es importante para que el título sea inscrito. 5. Falsedad del fallo arbitral aparentemente expedidos por un árbitro. 7.2. La formulación de cierto impedimento o cancelar no se trata de supuesto de falsedades ideológicas, dejando a salvaguardo el derecho del perjudicado para recurrir al órgano jurisdiccional que corresponde.

Artículo 8. Deber de las autoridades o funcionarios legitimados, los mismos que tienen tales deberes: 1. Suplir pertinentemente las denuncias relacionados con la falsificación de información, documento o suplantar la identidad prestada por los interesados. 2. Verificación de los hechos mencionados en las denuncias de falsificaciones de documento o suplantar de identidades prestados por los interesados. 3. Solicitud para la oposición de los títulos en trámites o cancelaciones de asientos registrales, de oficio o méritos a la presentación de las denuncias, dentro del plazo establecido en el actual reglamento. 4. Manifestar las comunicaciones de las instancias registrales íntimamente teniendo en cuenta el plazo señalado en el actual reglamento.

Artículo 9. El silencio administrativo negativo, es lo opuesto al procedimiento de inscripciones registrales en curso y suprimir la sede administrativa de un cierto asiento registral de forma irregular que se hallan regidas a ese procedimiento administrativo, tal como lo señala la Disposición Complementaria y Final de la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, que queda expedita el derecho para la interposición ciertas acciones judiciales que corresponde.

En consecuencia, también se consideró como parte de una dimensión del fraude inmobiliario, a la fe Pública Registral que alcanza al título archivado y que según Huanco (2015):

Es un principio registral, pues, ampara al tercero de buena fe, quien obtiene, por el pago en contraprestación un beneficio, cierta facultad otorgada a una persona que en el Registro tiene prerrogativas de conceder tal derecho, a pesar que después de la inscripción del derecho, se invalide o se anule el derecho de quien otorgó con fundamentos ausentes en Registros Públicos señalando la ley explícitamente que,

para favorecerse de la fe Pública Registral el tercero, tuvo que examinar asientos registrales y los títulos archivados (p. 421).

En tal sentido, es contraproducente pensar que el tercero de buena fe registral, solicitará publicidad y exhibición de revisar asientos registrales y títulos archivados para otorgarle el beneficio de ser el nuevo titular legal del , amparándose en este principio a razón de que existe un profesional en el Registro que previamente calificó los instrumentos notariales y que este no los observó siquiera, por presunta falsificar documentos o suplantar identidad solicitando desde un inició su oposición a su inscripción y luego su posterior cancelación del asiento registral; de tal manera, que al mencionar buena fe pública registral no puede condicionarse a una simple revisión de los documentos mencionados, porque el tercero de buena fe registral no tiene la experticia en identificar y calificar como válido y legal aquellos títulos.

Por tal razón, es necesario citar que el art. 1 del Código Civil Peruano (2019), manifiesta: “Que las personas están sujetas de derecho desde que nacen (...). Asimismo, la atribución de derecho primordial está ajustada a que nazca con vida” (p.99).

En efecto, se considera titular registral a la persona sujeta a derechos y en ese sentido es el registro como entidad que brinda protección jurídica frente a la adquisición de un bien inmueble.

Por todo lo expuesto, se ha planteado el siguiente problema general: ¿Cuál es la relación de la publicidad registral con el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona III sede Moyobamba, 2018?; y como problemas específicos: ¿Cuál es el nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018?, ¿Cuál es el nivel de la publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018?, ¿Cuál es el nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018?, ¿Cuál es el nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018?

Por otro lado, la justificación de la investigación tiene un valor teórico, porque adquiere un valor cognitivo, ya que servirá como fundamento para comprender que, si bien no existe una relación a estimar entre la publicidad registral actual y el fraude inmobiliario, sin embargo, a partir de ello se generó propuestas a nivel de procedimiento de calificación registral en la inscripción de predios, que otorgan la titularidad para que produzcan efectos

de garantía frente al fraude inmobiliario. Así también, la implicancia práctica, constituye fuente de metodología, que recoge información relevante de los principales entes que se involucran en el tráfico inmobiliario y el respaldo jurídico que brinda SUNARP zonal III sede Moyobamba en otorgar la titularidad de los predios urbanos o rurales, que puede vulnerar el derecho a la propiedad al calificar la documentación presentada por las notarías sin presumir que estos puedan incurrir directa o indirectamente en el fraude inmobiliario por la falsificación de documentos. En cuanto, a la relevancia social, sin duda los beneficiarios directos será la población que estima conveniente obtener la titularidad con el respaldo de una menguada seguridad jurídica, que le brindarán tanto los registros públicos, así como las notarías que tienen la competencia en esta materia. Asimismo, los servidores y funcionarios públicos respaldarán su labor al momento de la calificación registral y emitir la conformidad de los actos registrales.

Por otro lado, la conveniencia o utilidad de la investigación, será porque es necesario que los funcionarios y servidores públicos identifiquen que la publicidad registral tiene un fin a favor del usuario que es el de acceder al conocimiento con certeza acerca de los derechos subjetivos en el tráfico de inmuebles y disminuir el riesgo del fraude inmobiliario. En tanto, la utilidad metodológica de la presente investigación, propone un instrumento que coadyuve a identificar y analizar datos de las variables de publicidad registral y el fraude inmobiliario, el mismo que servirá para conocer la relación entre estas variables y cómo a partir de ello se puede identificar y predecir adecuadamente el comportamiento de una población usuaria en cuanto al tráfico inmobiliario, que va desde la búsqueda de la titularidad de los bienes inmuebles (predios urbanos y rurales), la solicitud de los usuarios ante la entidad registral de información o instrumentos públicos que muestran la legitimidad de las inscripciones registrales, así como la actuación de los notarios públicos, como entes reconocidos de dar la legalidad a los procedimientos previos a la solicitud de calificación registral ante la SUNARP de la zona III sede Moyobamba. En cuanto, al objetivo general: la investigación propone establecer la relación entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018; En cuanto, a sus objetivos específicos: la investigación busca identificar el nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018; Analizar el nivel de la publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018; Identificar el nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona

N° III sede Moyobamba, 2018. Y finalmente, analizar el nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

Finalizando, la hipótesis general: busca determinar si existe relación significativa entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. Las hipótesis específicas: El nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es alto; El nivel de la publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es alto; El nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es alto y, el nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es alto.

II. MÉTODO

2.1. Tipo y Diseño de investigación.

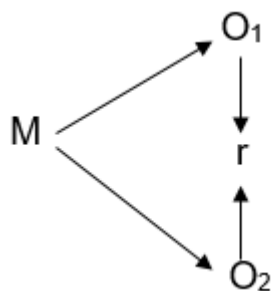
Tipo de investigación

Se empleó la investigación no experimental, transversal; a razón de la no manipulación de las variables; además, porque se acopió la información en un determinado tiempo y por única vez (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

Diseño de Investigación

Responde a una investigación cuantitativa, no experimental, básica de tipo correlacional de corte transversal, porque se enfocó en determinar el grado de relación que existe entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario (Hernández, Fernández, y Baptista, 2014, p.152).

Esquema de diseño correlacional:



Dónde:

M: Usuarios de la Oficina Zonal Registral N° III - SUNARP de la sede Moyobamba

V1: Publicación Registral.

V2: Fraude Inmobiliario.

r: Relación entre variables

2.2. Variables, operacionalización.

Variable

Variable 1: Publicidad registral

Variable 2: Fraude inmobiliario

Operacionalización de la variable publicidad registral

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala de medición
Publicidad registral	Es un régimen corporativo de difusión con el propósito de hacer de conocimiento de expresas condiciones legales y proteger los derechos y la seguridad del tráfico.	La publicidad registral será medida a través de la revisión documental de partidas o archivos registrales en el periodo 2018.	D1 publicidad material	Manifiesta solicitud del usuario al acceso de información de partidas y archivos registrales. El usuario obtiene conocimiento de la información de las inscripciones registrales.	El tipo de escala es nominal
			D2 publicidad formal	El usuario solicita publicidad registral ante SUNARP (art.2012 C.C. Principio de publicidad) Acceso al contenido efectivo (exactitud y seguridad del registro) de las partidas registrales y del archivo registral.	
			D3 tracto sucesivo	La exhibición del título archivado permite conocer con exactitud las sucesivas transferencias del bien inmueble sustentado en la legitimidad y la seguridad jurídica registral.	
			D4 tipo de predio	El título archivado brinda acceso al conocimiento del tipo de predio: rural o urbano.	
	Es la materialización a través de la falsificación documental, es decir, adulterar un instrumento ya sea público o privado, concretándose en títulos	El fraude inmobiliario se medirá con la revisión documental de los asientos registrales y el	D1 falsificación de documentos	Falsificación de partes notariales, judiciales o documentos expedidas de instancia arbitral o administrativa.	

Fraude inmobiliario	de propiedad falsos sin autenticidad, pues no tienen la manifestación de voluntad del propietario.	título archivado (la solicitud de oposición al procedimiento registral por los servidores de la función jurisdiccional o administrativa debidamente legitimado y la cancelación del asiento registral) del periodo 2018.	D2 suplantación de identidades D3 La buena fe pública registral	Uso de falso poder de representación en una compra venta. Suplantación de contratantes o declarantes en los instrumentos públicos notariales El usuario tiene necesidad de estar informado al realizar la compra de un inmueble. Seguridad e inseguridad del registro. Exactitud de la publicidad acerca del titular registral.	El tipo de escala es nominal
----------------------------	--	--	--	---	------------------------------

2.3. Población, muestra y muestreo

Población

Conformada por 10389 usuarios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. La población usuaria se refiere a las personas que acuden a la entidad para realizar gestiones, como obtener instrumentos de publicidad material y formal de bienes muebles o inmuebles.

Muestra

La muestra lo constituyeron 68 usuarios que se atendieron en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la zona N° III sede Moyobamba, en el año 2018 (Fuente: oficina de calificación registral).

Se realizó los cálculos de la muestra a través de la fórmula probabilística, para una población finita:

$$n = \frac{N * Z\sigma^2 p * q}{d^2 * (N - 1) + Z\sigma^2 * p * q}$$

Dónde:

n= Muestra

N = Total de la población = 10389

Z α = 1.645 al cuadrado (si la certeza es de 90%)

p = proporción esperada (para este caso 50% = 0.5)

q = 1 – p (en este caso 1-0.5 = 0.5)

d = precisión (10%)

$$n = \frac{10389 * 1.645^2 * 0.5 * 0.5}{0.1^2 * (10389 - 1) + 1.645^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = 68$$

Entonces la muestra estuvo conformada por 68 usuarios, que se atendieron en la oficina registral en el área de calificación registral.

Muestreo

Se hizo un muestreo probabilístico estratificado, pues la población posee una fragmentación en secciones eligiendo una muestra por sección. (Hernández et al., 2014, p. 181). El cálculo donde se realizó la distribución del muestreo de la población por estrato (de acuerdo a cada mes del año 2018), se encuentra en la tabla ubicada en anexos.

Criterios de selección

Usuarios que fueron atendidos en el año 2018 de la Zona Registral N° III SUNARP sede Moyobamba.

2.4.Técnica e instrumentos de la recolección de datos, validez y confiabilidad

Técnica

Se empleó el análisis documental, utilizándose en la recopilación de la información, el mismo que será codificado y procesado en la contrastación de la hipótesis.

Instrumentos

Se empleó la guía de análisis documental, que es un instrumento organizado que registra la ausencia o presencia de un determinado rasgo o característica, conducta o secuencia de acciones. El instrumento en mención se caracteriza por ser dicotómica, es decir, que reconoce solo dos alternativas: sí, no; lo logra, o no lo logra, presente o ausente; existe o es inexistente, entre otros. Con la finalidad de operacionalizar las variables de la investigación utilizamos como instrumento la ficha de cotejo, a fin de establecer la relación de la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la sede zonal III de SUNARP sede Moyobamba.

El instrumento se organizó en una ficha de cotejo por cada variable: el primero con 13 enunciados o ítems, que se divide en cuatro partes: donde las dos primeras partes corresponde a cada variable, el primero que es la publicidad registral y sus dimensiones de publicidad material que cuenta con ítems 1, 2, 3, y 4; la publicidad

formal le corresponden los ítems 5, 6 y 7; el tracto sucesivo comprende los ítems 8, 9 y 10 y la dimensión tipo de predio contiene los ítems 11, 12 y 13. En cuanto al segundo instrumento, corresponde a la variable: fraude inmobiliario y sus dimensiones de falsificación de documentos con los ítems 1, 2, 3 y 4 y la suplantación de identidad con los ítems 5, 6 y 7; y la última dimensión de la buena fe pública registral, contiene los ítems 8,9 y 10. Y finalmente, la tercera parte que cuenta con 6 ítems; el mismo, que recoge información adicional que contribuye a conocer aspectos vinculantes a los objetivos específicos.

Para determinar la existencia de cada ítem, se valoró con una guía de análisis documental dicotómica donde se considera el Sí y el No por cada ítem que contiene el medio para recoger la información.

Validez y confiabilidad

La validez, como método frecuente establece el grado en que un instrumento cuantifica verdaderamente la variable que intenta medir (Hernández et, al., 2014, p. 200).

La ficha de cotejo fue validada y se determinó su confiabilidad mediante juicio de expertos, los profesionales que emitieron su validación, fueron con criterio de conocimiento sobre la temática de investigación y realizaron la valoración de la pertinencia del instrumento para el recojo de información en función de los objetivos de la investigación.

Variable	Nº	Especialidad	Promedio de la validez	Opinión del experto
Publicidad registral	1	Metodólogo	48	Existe suficiencia
	2	Metodólogo	48	Existe suficiencia
	3	Ingeniero ambiental	50	Existe suficiencia
Fraude Inmobiliario	1	Metodólogo	48	Existe suficiencia
	2	Metodólogo	49	Existe suficiencia
	3	Ingeniero ambiental	49	Existe suficiencia

2.5.Procedimientos

La investigación se inició con la elaboración del instrumento de la guía de análisis documental por cada variable; dividida en tres partes: trece ítems por la primera variable y diez por la segunda variable, existiendo una tercera parte que recogerá información complementaria, el mismo que fue validado por los expertos y determinada su confiabilidad a través de Rho de Spearman. Asimismo, se presentó la carta a la Zona Registral N° III - SUNARP sede Moyobamba 2018, con la finalidad de obtener la autorización de recopilación de datos, con la respuesta se procedió a realizar el análisis documental y la recolección de información a través de la aplicación de la guía de análisis documental dicotómica, donde el Sí, asume el valor de (2) y el No se atribuye el valor (1), el mismo que permitió medir las variables de publicidad registral y el fraude inmobiliario; considerando posteriormente los niveles de alto, medio y bajo a través de un baremo, teniendo como valores una escala ordinal.

2.6.Métodos de análisis de datos

Los datos obtenidos se examinaron con el Programa SPSS.25: teniendo en cuenta a la correlación bivariado, y de acuerdo a la normalidad de los datos realizado mediante Kolmogorov-Smirnov^a (para muestras mayores de 50), donde indica que los datos no tienen normalidad ($p < 0,05$). Por lo tanto, para la observancia del objetivo general y la contrastación de hipótesis general fue empleado el coeficiente de correlación de Rho Spearman.

	Kolmogorov-Smirnov ^a		
	Estadístico	gl	Sig.
Publicidad registral	,221	68	,000
Fraude inmobiliario	,280	68	,000

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

2.7.Aspectos éticos

En cuanto a la propiedad intelectual se respetó la autoría de investigaciones similares en lo que respecta a las variables de estudio en la Zona Registral N° III – SUNARP sede Moyobamba.

Asimismo, se respeta la confidencialidad y reserva de datos, los cuales fueron confiables para el desarrollo de la investigación. Además, la información obtenida fue con el conocimiento de los que gestionan el servicio público de la entidad mencionada.

III. RESULTADOS

3.1. Nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

Tabla 1

Publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

	Rango	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Bajo	15-17	11
	Medio	18-19	37
	Alto	20-21	20
	Total		68
			100,0

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

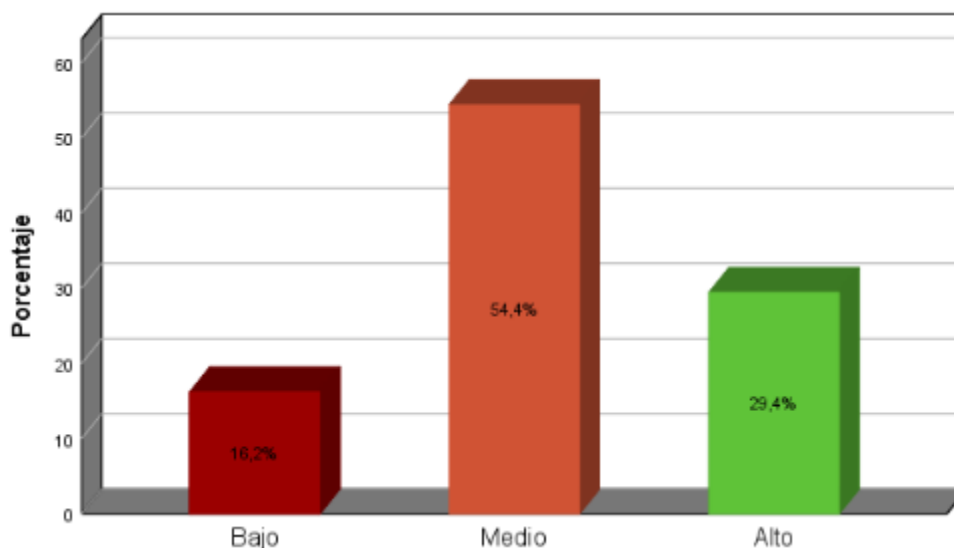


Figura 1. *Publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.*

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

Interpretación: El nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es medio de acuerdo al 54.4% de los usuarios, el 29.4% mencionan que es alto y el 16.2% de los usuarios indican que la publicidad registral es baja. La misma que permite identificar que la prestación de publicidad registral brindada por registros se encuentra en un nivel medio.

3.2. Nivel de la publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

Tabla 2

Publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

	Publicidad material		Publicidad formal		Tracto sucesivo del predio		Tipo de predio	
	Bajo 4-5	Medio 6-7	Bajo 3-4	Medio 5-6	Bajo 3-4	Medio 5-6	Bajo 3-4	Medio 5-6
	Alto 8-9		Alto 7-8		Alto 6-7		Alto 7-8	
	f	%	f	%	F	%	f	%
Bajo	3	4.4	63	92.6	60	88.2	64	94.1
Medio	25	36.8	5	7.4	0	0	0	0
Alto	40	58.8	0	0	8	11.8	4	5.9
Total	68	100	68	100	68	100	68	100

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

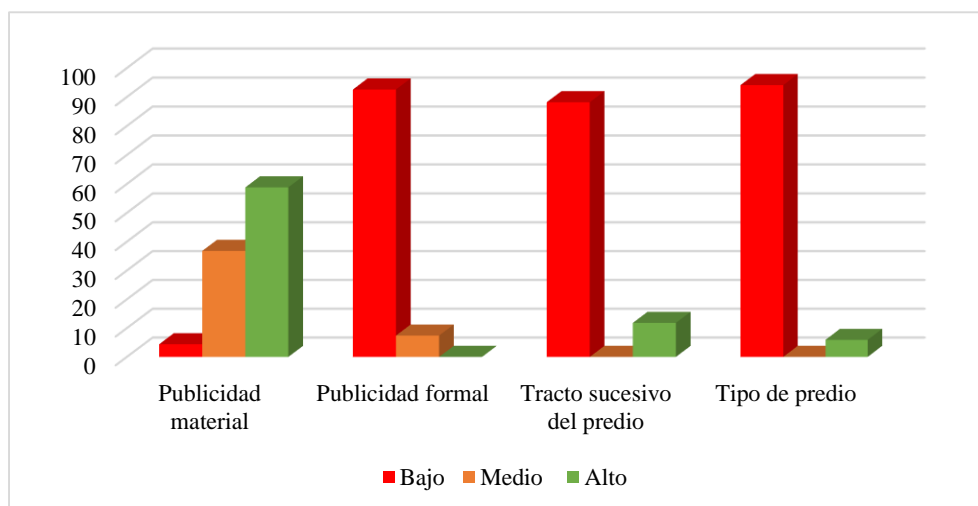


Figura 2. *Publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.*

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

Interpretación: El nivel de la publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 de acuerdo a su dimensión Publicidad material es alto de acuerdo al 58.8% de los usuarios, el 36.8% mencionan que es medio y el 4.4% de los usuarios indican que el nivel de publicidad material es bajo. La misma que permite mencionar que existe un porcentaje alto de usuarios, quienes manifiestan que la solicitud del usuario al acceso de información de partidas, archivos registrales y el conocimiento de la información comprendida en las inscripciones registrales son cognoscibles por los usuarios de conformidad al artículo 2012 del código civil peruano.

En lo que respecta a la publicidad formal en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba 2018 es bajo de acuerdo al 92.6% de los usuarios, el 7.5% afirman que es medio. La misma que refleja que los usuarios no pudieron acceder al contenido efectivo de la información de las partidas registrales y/o archivo registral, además existe un gran porcentaje de usuarios que no obtienen el certificado literal o compendioso (Certificado Registral Inmobiliario), emitido por la institución y existe deficiencias de solicitud de oposición al procedimiento de inscripción registral presentada por notario, funcionario público, juez o árbitro ante la Zona Registral N° III – SUNARP sede Moyobamba.

En cuanto al tracto sucesivo del predio de acuerdo al 88.2% de los usuarios es bajo y el 11.8% afirman que es alto. La solicitud de publicidad en su mayoría no es relacionada a tipos de predios urbanos, predios rurales o predios eriazos.

3.3. Nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

Tabla 3
Fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

		Rango	Frecuencia	Porcentaje
Válido	Bajo	10-11	50	73,5
	Medio	12-13	10	14,7
	Alto	14-15	8	11,8
	Total		68	100,0

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

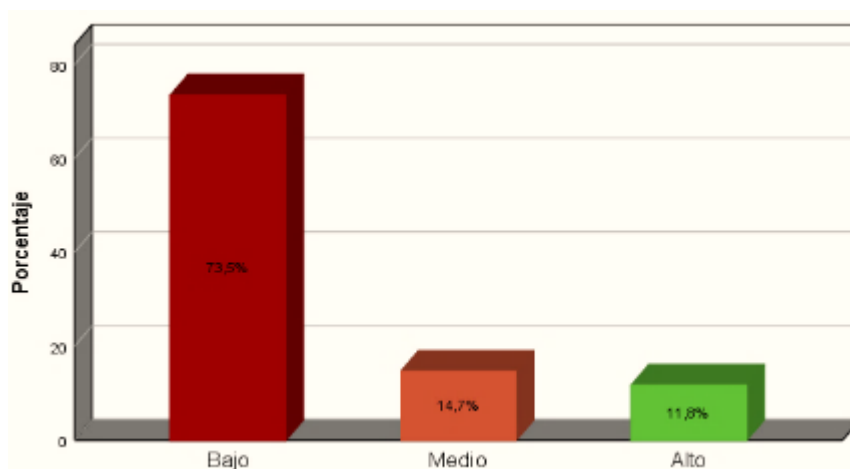


Figura 3. *Fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.*

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

Interpretación: El nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 73.5% de los usuarios, el 14.7% mencionan que es medio y el 11.8% de los usuarios indican que el fraude inmobiliario es alto. La misma que permite identificar que el fraude inmobiliario se manifiesta en un nivel bajo en cuanto a sus dimensiones de Falsificación de documentos, suplantación de identidad, La buena fe pública registral, en tanto, se niega la hipótesis de la investigación. En la cual indica que, el nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es alto y en contraste a la investigación que la identifica como baja.

3.4. Nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

Tabla 4

Fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

	Falsificación de documentos		Suplantación de identidad		La buena fe pública registral	
	Bajo 4-5	Medio 6-7	Bajo 3-4	Medio 5-6	Bajo 3-4	Medio 5-6
	Alto 8-9		Alto 7-8		Alto 7-8	
	f	%	f	%	f	%
Bajo	55	80.9	65	95.6	59	86.8
Medio	0	0	0	0	1	1.5
Alto	13	19.1	3	4.4	8	11.8
Total	68	100	68	100	68	100

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

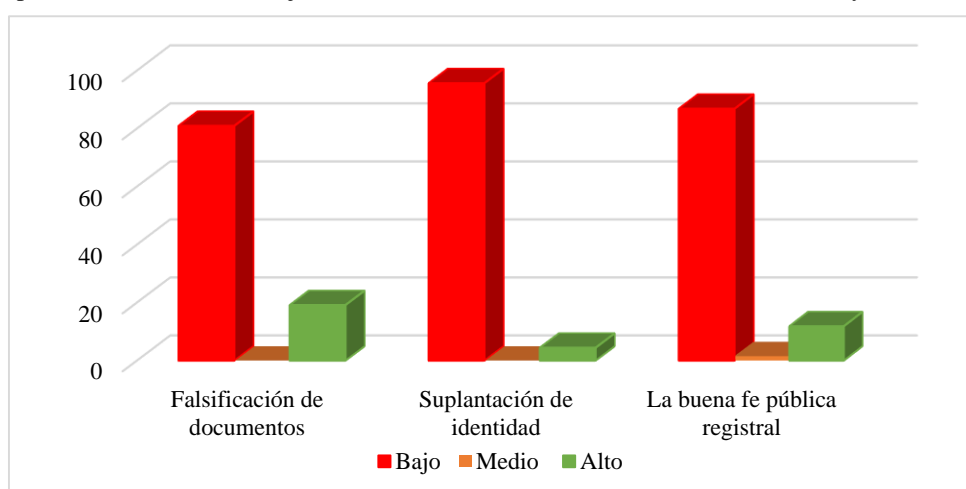


Figura 4. *Fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.*

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

Interpretación: El nivel de falsificación de documentos en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 80.9% de los usuarios, el 19.1% mencionan que es alto el nivel de falsificación de documentos. La misma que permite analizar que existe en los títulos archivados, documentos expedidos de instancia arbitral y/o escritura pública que son tachados y categorizados por la Zona Registral N° III – SUNARP de la sede Moyobamba. Asimismo, existe tachas por falsificación de documentos, además los documentos de oposición al procedimiento de inscripción registral en curso por presuntamente falsificación de documentos, también la cancelación del asiento registral de inscripción por falsificación de documentos en sede administrativa. El nivel de Suplantación de identidad en la SUNARP de la Zona Registral N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 95.6% de los usuarios, el 4.4% mencionan que es alto el nivel de Suplantación de identidad, en consecuencia, existe el uso de poder falso de representación en compra venta de un predio. El suplantar identidad de las partes (contratante o declarante) en los instrumentos públicos notariales y además de ello es visible la cancelación de asientos de inscripción por suplantación de identidad. El nivel de La buena fe pública registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 86.8% de los usuarios, el 1.5% mencionan que es medio, el 11.8% mencionan que es alto el nivel de la buena fe pública registral. En consiguiente, el usuario solicita información del bien inmueble en la Oficina Zonal Registral N° III SUNARP de la sede Moyobamba, antes de realizar una compra venta, el título de propiedad inscrita en los registros públicos que se exhibe a la preferencia del titular inscrito en concordancia al art. 2014 del C.C., esta se encuentra subordinada a la buena fe y a la protección registral. La información registral de la titularidad del inmueble conferida por la Oficina Zona N° III - SUNARP sede Moyobamba se otorga a partir de una resolución judicial que ordena su inscripción por doble venta. En tanto, se refuta la hipótesis de la investigación, porque el nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es bajo.

3.5. Relación entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

Tabla 5

Correlación entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018

			Publicidad registral	Fraude inmobiliario
Rho de Spearman	Publicidad registral	Coefficiente de correlación	1,000	,072
		Sig. (bilateral)	.	,558
		N	68	68
	Fraude inmobiliario	Coefficiente de correlación	,072	1,000
		Sig. (bilateral)	,558	.
		N	68	68

Fuente: Aplicación de ficha de cotejo a usuarios de SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.

Interpretación: De acuerdo al coeficiente de correlación de Rho de Spearman no existe relación entre las variables, ya que el nivel de significancia bilateral es mayor al 0.05 ($0,558 > 0,05$). En atención a lo cual, se objeta la hipótesis de la investigación y se admite la hipótesis nula, de tal manera, que no existe relación significativa entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. Y por consecuencia, al mejorar la publicidad registral en sus dimensiones: publicidad formal, publicidad material, tracto sucesivo y tipo de predio, no ocasionará ningún efecto en el fraude inmobiliario relacionado con falsificación de documentos, suplantación de identidad y buena fe pública registral.

IV. DISCUSIÓN

De acuerdo al resultado del objetivo general, el coeficiente de correlación Rho de Spearman determinó que no existe relación entre las variables, ya que el nivel de significancia bilateral es mayor al 0.05 ($0,558 > 0,05$). Consecuentemente, se contradice la hipótesis de la investigación y se reconoce la hipótesis nula, dicho de otra forma, no existe relación significativa entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. En consecuencia, al mejorar la publicidad registral en sus dimensiones: publicidad formal, publicidad material, tracto sucesivo y tipo de predio, no ocasionará ningún efecto en el fraude inmobiliario relacionado a falsificación de documentos, suplantación de identidad y buena fe pública registral. Según Gutiérrez (2018), obtuvo una correlación de 0,667 con una significancia bilateral de 0,00 menor al nivel significancia 0,05, determinándose así una relación moderada. Según, Crisóstomo (2017), las variables tienen relación, evidenciado mediante el Rho Spearman de 0,750, por tanto, al mejorar las estrategias de publicidad registral, mejorará en el mismo porcentaje la adquisición del derecho a la propiedad. Asimismo, Tarrillo (2015), las variables están relacionadas con un valor de Chi cuadrado de 15.712, que es mayor al Chi tabular y el grado de libertad es 4 (9.48), por tanto, al mejorar la gestión de riesgo se verá mejorado en la misma proporción en la seguridad de activos de información. Por tanto, es importante tener en cuenta las variables e implementar mejoras que ayuden e impacten en la confianza de los ciudadanos, además de la seguridad de sus bienes registrados.

Además, Recalde (2014), menciona que el derecho registral y respecto al fraude inmobiliario, en la cual encontramos que: “Que el derecho registral es una doctrina que surge en el derecho civil, por la exigencia de publicitar uno de los actos más relevantes para la seguridad jurídica de préstamos, las hipotecas”. En consecuencia, es oportuno mencionar que la necesidad aparece en hacer de conocimiento público las hipotecas a través de un padrón o registro, más no radica en la propiedad. Messineo (citado en Gonzales, 2016), manifiesta la noción del “registro” que surge con el fin de facilitar y abreviar el fundamento de los derechos que recaen en bienes, usualmente complicado, de manera tal que el poseedor muestre un título fidedigno y con un nivel óptimo de confianza que garantiza, y preserva el tráfico jurídico, en el derecho objetivo en materia registral; en efecto, el propietario tendrá la prerrogativa de inmunidad ante la posibilidad de intervención o amenaza de terceros, del mismo modo de dotar el comercio o la compra venta de los bienes, con el propósito de impedir la inseguridad de transferencias o

gravámenes desconocidos, que detendrían el tráfico por ausencia de certeza de la propiedad. En contraste con los autores citados los resultados alcanzados en la investigación son opuestos a los resultados de los antecedentes, por lo cual encontramos resultados disímiles.

De acuerdo a los resultados del primer objetivo específico, el nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es medio, de acuerdo al 54.4% de los usuarios, el 29.4% mencionan que es alto y el 16.2% de los usuarios indican que la publicidad registral es baja. La misma que permite inferir que la publicidad registral es realizada deficientemente en cuanto a sus dimensiones de publicidad material, publicidad formal, tracto sucesivo del predio y tipos de predio. Según, Galicia (2013), estableció la relación de la contribución de nuevos conceptos tecnológicos al campo de la publicidad registral, conocimiento histórico, científico y tecnológico de temporalidad, longitudinal retrospectiva y prospectiva, que sugiere la incorporación de reglamentos a la criptografía, firma electrónica. Asimismo, se identifica las consecuencias de error administrativo, al no implementar de manera correcta los medios electrónicos en la publicidad registral que actualmente existe en el Registro Público de la Propiedad para la mejora de éste, garantizando así la manera, la certeza y la seguridad jurídica. Gutiérrez (2018), menciona que existe relación entre ambas variables, tal como muestra el valor de la correlación de 0,667 con un nivel de significancia menor al 0,05. Por lo tanto, al mejorar el acceso a la información en la institución correspondiente, mejorará también las condiciones para evitar el fraude inmobiliario, motivando así a implementar estrategias que ayuden a evitar en lo máximo posible los tipos de fraude que son recurrentes en la institución. Con la comparación de los anteriores resultados encontramos que la investigación con el mayor porcentaje es medio, de los autores es baja.

De acuerdo a los resultados del segundo objetivo específico, el nivel de publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 de acuerdo a su dimensión publicidad material, es alto de acuerdo al 58.8% de los usuarios, el 36.8% mencionan que es medio y el 4.4% de los usuarios indican que la publicidad material es baja. El nivel de publicidad formal en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo, de acuerdo al 92.6% de los usuarios, el 7.5% afirman que es medio. El nivel de tracto sucesivo del predio de acuerdo al 88.2% de los usuarios es bajo y el 11.8% afirman que el tracto sucesivo es alto. En consecuencia, el tracto sucesivo no reporta en su totalidad, que el titular adquirió el bien inmueble a través de una compra

venta, donación o una sucesión intestada o testada. El nivel de tipo de predio de acuerdo al 94.1% de los usuarios es bajo y el 5.9% afirman que es alto. La solicitud de publicidad en su mayoría no es relacionada a predios urbanos, rural y eriazo.

Asimismo, Gutiérrez (2018), menciona que del 100% de los encuestados sobre la publicidad jurídica registral; arrojó que para 4 personas es inadecuado equivalente al 5.9%, para 19 personas es regular que equivale al 27.9% y el restante de la muestra arroja que para 45 personas es adecuado que equivale al 66.2%. Los encuestados sobre el acceso a la información pública; arrojó que para 4 personas es inadecuado, equivalente al 5.9%, para 18 personas es regular que equivale al 26.5% y el restante de la muestra arroja que para 46 personas es adecuado, que equivale al 67.6%. Asimismo, Crisóstomo (2017), menciona que las variables tienen relación, evidenciado mediante el Rho Spearman de 0,750, por tanto, al mejorar las estrategias de publicidad registral, mejorará en el mismo porcentaje la adquisición del derecho a la propiedad. En comparación a los resultados alcanzados en la presente investigación muestra una coincidencia significativa, tal como se aprecia en la tabla 2 y la fig. 2, el 58.8% de los usuarios de la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 consideran que la publicidad material es alta.

El nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es medio de acuerdo al 54.4% de los usuarios, el 29.4% mencionan que es alto y el 16.2% de los usuarios indican que la publicidad registral es baja. La misma que permite inferir que la publicidad registral es realizada deficientemente en cuanto a sus dimensiones de publicidad material, publicidad formal, tracto sucesivo del predio y tipos de predio. El nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es medio de acuerdo al 54.4% de los usuarios, el 29.4% mencionan que es alto y el 16.2% de los usuarios indican que la publicidad registral es baja. La misma que permite inferir que la publicidad registral es realizada deficientemente en cuanto a sus dimensiones de publicidad material, publicidad formal, tracto sucesivo del predio y tipos de predio. Según los autores mencionan que el nivel de las dimensiones de la publicidad registral es alto sin embargo en la investigación nos indica que es baja.

De acuerdo a los resultados del tercer objetivo específico, El nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 73.5% de

los usuarios, el 14.7% mencionan que es medio y el 11.8% de los usuarios indican que el fraude inmobiliario es alto. La misma que permite inferir que fraude inmobiliario es realizada deficientemente en cuanto a sus dimensiones, Falsificación de documentos, Suplantación de identidad, La buena fe pública registral, por lo cual se acepta la hipótesis de la investigación, que indica, el nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es bajo. Según, Escobedo (2016), añade un apartado legal dentro del artículo 2014 en el Código Civil, que cambie de forma parcial el principio relacionado a la fe pública de manera excepcional y que expresamente este principio se muestre favorable de un tercero, que predomina en cuanto sea dada la adquisición del bien y esta muestre precedente un acto ilegal, porque se contraviene la ley y se dispone indebidamente de un derecho. Asimismo, Gutiérrez (2018), menciona que del 100% de los encuestados sobre el fraude inmobiliario; arrojó que para 12 personas es inadecuado, que equivale al 17.6%, para 51 personas es regular, que equivale al 75% y el restante de la muestra arroja que para 5 personas es adecuado que equivale al 7.4% tenemos que los autores encuentran similares resultados.

De acuerdo a los resultados del cuarto objetivo específico, el nivel de falsificación de documentos en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 80.9% de los usuarios, el 19.1% mencionan que es alto de los usuarios indican que nivel de falsificación de documentos. La misma que permite inferir que existe título archivado, parte judicial, documento expedido de instancia arbitral y/o escritura pública que son tachados y categorizados por la Zona Registral N° III - SUNARP de la sede Moyobamba presuntamente falsos, existe tacha por falsificación de documentos. Asimismo, documentos de oposición al procedimiento de la inscripción registral en tramitación por presuntamente falsificación de documentos, también la cancelación del asiento registral de inscripción por falsificación de documentos en sede administrativa, El nivel de Suplantación de identidad en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 95.6% de los usuarios, el 4.4% mencionan que es alto de los usuarios indican que nivel de Suplantación de identidad, la misma que permite inferir que existe el uso de poder falso de representación en compra venta de predio. La suplantación de identidad de las partes (contratantes o declarantes) en los instrumentos públicos notariales y existe una cancelación de asientos de inscripción por suplantación de identidad.

El nivel de La buena fe pública registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 86.8% de los usuarios, el 1.5% mencionan que es medio de los usuarios, el 11.8% mencionan que es alto de los usuarios que indican que nivel de la buena fe pública registral, la misma que permite inferir que el usuario solicita información del bien inmueble en la Oficina Zonal Registral N° III SUNARP de la sede Moyobamba, antes de realizar una compra venta, el título de propiedad inscrita en los registros públicos que se exhibe surge a la preferencia del titular inscrito en concordancia al art. 2014 del C.C, se encuentra subordinada a su buena fe y a la protección registral, la información registral de la titularidad del inmueble otorgada por la Oficina Zona N° III - SUNARP sede Moyobamba se otorga a partir de una resolución judicial que ordena su inscripción por doble venta. De manera que, se admite la hipótesis de la investigación, el nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es bajo. Asimismo, Contreras (2017), menciona que sí existe la desnaturalización del artículo mencionado, mostrado o evidenciado en la nulidad y las tachas presentes en la escritura pública, manifestados en hechos de disposición y naturaleza de gravamen, pactado en las personas con personería jurídica y las personas naturales que están fuera del alcance territorial del notario; también se evidencia efectivamente que se muestra la desnaturalización en las normas, a consecuencia de la interpretación con restricción de los derechos, procedente por el tribunal de registro, sumado a ello la observancia con obligatoriedad, que queda restringida a la calificación autónoma de cada uno de los registradores, que se recomienda modificar o ser aclarado a través de la norma mencionada con anterioridad, para que sean evitados los problemas entre los usuarios y registros. En el autor se puede evidenciar que las dimensiones de las variables se encuentran de manera inadecuada y en la investigación es bajo.

V. CONCLUSIONES

- 5.1.** No existe relación entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, de acuerdo al Coeficiente de Correlación de Rho de Spearman, ya que el nivel de significancia bilateral es mayor al 0.05 ($0,558 > 0,05$). En consecuencia, al mejorar la publicidad registral en sus dimensiones: publicidad formal, publicidad material, tracto sucesivo y tipo de predio, no ocasionará ningún efecto en el fraude inmobiliario relacionado a falsificación de documentos, suplantación de identidad y buena fe pública registral, a razón de que el sistema registral peruano presenta ausencia de mecanismos de seguridad para controlar la legitimidad de los instrumentos públicos o notariales que proyectan su inscripción. Además, de existir normas que protege al tercero de buena fe registral aún sin comprobar fehacientemente su actuar bajo esta condición y de no publicitar el tráfico inmobiliario extraregistral.
- 5.2.** El nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es medio de acuerdo al 54.4% de los usuarios, el 29.4% mencionan que es alto y el 16.2% de los usuarios indican que la publicidad registral es baja. Los resultados expresan que la publicidad registral por parte de la entidad, es realizada con cierta deficiencia, esto, considerando todas sus dimensiones.
- 5.3.** El nivel de la publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 en su dimensión publicidad material es alto de acuerdo al 58.8% de los usuarios, el 36.8% mencionan que es medio y el 4.4% de los usuarios indican que es bajo. El nivel de publicidad formal en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 92.6% de los usuarios, el 7.5% afirman que es medio. El nivel de tracto sucesivo del predio de acuerdo al 88.2% de los usuarios es bajo y, el 11.8% afirman que el tracto sucesivo es alto. En consecuencia, el tracto sucesivo no reporta en su totalidad que el titular adquirió el bien inmueble a través de una compra venta, donación o una sucesión intestada o testada. El nivel de tipo de predio de acuerdo al 94.1% de los usuarios es bajo y el 5.9% afirman que es alto. La solicitud de publicidad en su mayoría no es relacionada a predios urbanos, rural y eriazo.

- 5.4.** El nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es bajo de acuerdo al 73,5% de los usuarios, el 14,7% mencionan que es medio y el 11,8% de los usuarios manifiestan que el fraude es alto. De esta manera, los resultados concluyen que el nivel de fraude inmobiliario en la institución registral es bajo.
- 5.5.** El nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es bajo de acuerdo al nivel de falsificación de documentos al 80.9% de los usuarios; el nivel de Suplantación de identidad en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es bajo de acuerdo al 95.6% , el nivel de la buena fe pública registral es bajo de acuerdo al 86.8% de los usuarios.

VI. RECOMENDACIONES

- 6.1. A los funcionarios públicos en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, enfocarse en proponer estrategias para un sistema de interconexión entre operadores registrales (el registro y los notarios); asimismo, las entidades que emiten documentos que acrediten titularidad de inmuebles (municipalidad y archivo regional), que estén orientadas a reducir conjuntamente con el registro la falsificación de documentos, no permitir la suplantación de identidades y a implementar procedimientos normativos o acciones de buena fe pública registral de manera coherente a la tutela del derecho en materia registral y notarial.
- 6.2. A los funcionarios públicos en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, considerar el nivel medio de la publicidad registral, para mejorar la condición con la que se debe brindar información en las dimensiones, publicidad material, Publicidad formal, tracto sucesivo, tipo de predio, para que no generen ni afecten el bien registrado o al titular registral como propietario o como adquirente y de este modo la publicidad del registro realmente resguarde la titularidad con certeza jurídica y tutele la propiedad como el fin o la razón de ser de la entidad.
- 6.3. A los funcionarios públicos en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, mejorar las condiciones actuales de la publicidad registral, con el fortalecimiento de las dimensiones, a través de actividades de solicitud del usuario al acceso de información de partidas y archivos registrales, donde el usuario adquiere conocimiento del contenido de las inscripciones registrales, el usuario solicita publicidad registral ante SUNARP (art.2012 C.C. Principio de publicidad), tener en cuenta el acceso al contenido efectivo (exactitud y seguridad del registro), de las partidas registrales y del archivo registral, la exhibición del título archivado que permite conocer con exactitud las sucesivas transferencias del bien inmueble sustentado en la legitimidad y la seguridad jurídica registral.
- 6.4. A los funcionarios públicos en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, disminuir el nivel bajo de fraude inmobiliario, establecer estrategias normativas que emite el Tribunal Registral ante la falsificación de documentos (que proceden del archivo regional y de la Municipalidad), o ante la suplantación de identidad y que se aplique sin pregonar la inconstitucionalidad de la buena fe pública registral y se despoje al titular registral legítimo de su propiedad.

6.5. A los funcionarios públicos en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, disminuir el nivel actual de fraude inmobiliario por dimensiones, es decir, calificar con plena certeza ante una posible falsificación de partes notariales, judiciales o documentos expedidas de instancia arbitral o administrativa, uso de falso poder de representación en una compra venta (falsificación de documentos). Asimismo, la dimensión, suplantación de identidades en el uso de falso poder de representación en una compra venta. Suplantación de contratantes o declarantes en los instrumentos públicos notariales, finalmente tomar en cuenta la dimensión de la buena fe pública registral. El usuario tiene necesidad de estar informado al realizar la compra de un inmueble, de que el registro le brinde la seguridad jurídica frente al tráfico inmobiliario y de acceder al archivo registral y encontrar exactitud en la publicidad acerca del titular registral y conforme al tracto sucesivo que de manera coherente corresponde ejercer el derecho de adquirente, así como transmitente.

REFERENCIAS

- Ahumada, D. (2015). *Publicidad Registral*. Madrid.
<http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-75-1998-04-Doctrina.pdf>
- Canales, P. (2005). *El registro inmobiliario en la legislación extranjera*. Chile: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile - Departamento de Estudios, Extensión y Publicaciones.
- Contreras, D (2017). *Desnaturalización del artículo 123 – a ley del notariado, evidenciado en la nulidad de los actos de disposición y constitución de gravamen realizado fuera del ámbito territorial del notario, distrito de Tarapoto, periodo enero - junio 2016*. (Tesis de pregrado). Universidad César Vallejo. Tarapoto. Perú. Recuperado de Retrieved from <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/16559>
- Clemente, D. (2017). *Ley 30313 ¿Una desnaturalización a la esencia del procedimiento registral?* (Tesis de posgrado). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Perú. Recuperado de Retrieved from <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11938>
- Crisóstomo, K. (2017). *La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp, zona XIV, Ayacucho, 2017*. (Tesis de maestría) Universidad César Vallejo. Lima. Perú. Recuperado de Retrieved from <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/17325>
- Escobedo, A. (2016). *Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral año 2016*. Universidad Ricardo Palma. Lima. Perú.
- Galicia, J. (2013). *La publicidad registral a través de los medios electrónicos en el estado de México*. (Tesis de posgrado). Tecnológico de Monterrey. México. Recuperado de Retrieved from <https://repositorio.tec.mx/bitstream/handle/11285/629444/33068001110785>

- Gonzales, G. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario* (3ra edición). Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, G. H. (2015). *La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gordillo, A. & Gonzales, G. (2017). *El registro declarativo de inmuebles* (1ra edición). Perú.
- Gutierrez, J. (2018). *Relación entre el acceso a la información pública y el fraude inmobiliario en la zona registral N° IX oficina Los Olivos de la Sunarp, 2017* (Tesis de maestría) Universidad César Vallejo. Lima. Perú. Recuperado de Retrieved from <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/14238>
- Hernández, R.; Fernández C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. 6ª ed. México: McGraw-Hill.
- Huanco, H. (2015). *La seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú*. Lima.
- Jurista Editores (2019). *Código Civil*. Lima: Jurista Editores
- Ley N° 30313. (2016). “*Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación de 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*”.
- Moisset, L. (2003). *Publicidad registral*. (3ra edición). Buenos Aires: Zavalía Editores
- Orna, N. (2013). *Folio real informático: sus implicaciones técnico-jurídicas a la luz de la Ley de Registro de 1966*. (Tesis de pregrado). Universidad Internacional del Ecuador. Quito. Ecuador. Recuperado de Retrieved from <https://repositorio.uide.edu.ec/handle/37000/282>
- Pozo, J. (2015). *¿Se Acabó el Fraude Inmobiliario con la Ley N° 30313?*. Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil.

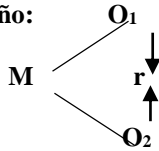
- Ramos, D. (2015). *La compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral*. Universidad Señor de Sipan. Chiclayo. Perú. Recuperado de Retrieved from <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/2414>
- Recalde, W. (2014). *Derecho registral y notarial*. ed. Perú
- Rimasca, A. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Tarrillo, E. (2016). *Influencia de la gestión de riesgo en la seguridad de activos de información de la zona registral III sede Moyobamba, 2015*. (Tesis de maestría) Universidad César Vallejo. Lima. Perú. Recuperado de Retrieved from <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/1286>
- Tarrillo, D. (2013). *Publicidad registral y derecho a la intimidad*. (Tesis de maestría) Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Perú. Recuperado de Retrieved from <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/5003>
- Tartieré, G. (2014). *Derecho Civil. Derechos Inmobiliario y Registral*. ed. Madrid: Centro de estudios financieros.
- Sunarp (2012). *Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima: Sunarp
- Sunarp (2016). *Fuero Registral N° 13*. Lima: Sunarp.
- Sunarp (2015). *Enfoque Registral. Revista Institucional N° 11*. Lima: Sunarp.
- Valero, A. (2016). *La falsificación de los documentos notariales y el Registro de la propiedad en España*. En G. Mendoza del Maestro (Ed.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. Lima, Perú: Praeter Legem.
- Villavicencio, M. (2009). *Manual de derecho notarial*. Perú: ed. Perú: Jurista Editores.
- Villaro, F. (2010). *Derecho registral inmobiliario*. Argentina: ed. Argentina: Astrea Editorial.

ANEXOS

Matriz de consistencia

Título: “Publicidad registral y fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la zona III Moyobamba” – San Martín, 2018”

Formulación del problema	Objetivos	Hipótesis	Técnica e Instrumentos									
<p>Problema general ¿Cuál es la relación entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018?</p> <p>Problemas específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Cuál es el nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018? - ¿Cuál es el nivel de la publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018? - ¿Cuál es el nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018? - ¿Cuál es el nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018? 	<p>Objetivo general Establecer la relación entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018</p> <p>Objetivos específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificar el nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. - Analizar el nivel de la publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. - Identificar el nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. - Analizar el nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018. 	<p>Hipótesis general Hi: Existe relación significativa entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <ul style="list-style-type: none"> - H1: El nivel de la publicidad registral en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es alto. - H2: El nivel de la publicidad registral por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es alto. - H3: El nivel de fraude inmobiliario en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018, es alto. - H4: El nivel de fraude inmobiliario por dimensiones en la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018 es alto. 	<p>Técnica Análisis documental</p> <p>Instrumentos Guía de análisis documental de acuerdo a la escala ordinal</p>									
Diseño de investigación	Población y muestra	Variables y dimensiones										
<p>Tipo: No experimental, transversal; según Hernández, Fernández y Baptista (2014), no experimental porque no se realiza manipulación deliberada de las variables y transversal porque recopila datos en un determinado momento.</p>	<p>Población Estuvo formada por 10389 usuarios de la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.</p> <p>Muestra</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th data-bbox="1256 1034 1451 1067">Variables</th> <th data-bbox="1456 1034 1789 1067">Dimensiones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1256 1070 1451 1230" rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">V1 Publicidad registral</td> <td data-bbox="1456 1070 1789 1104">D1 Publicidad material</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1456 1107 1789 1141">D2 Publicidad formal</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1456 1144 1789 1211">D3 Tracto sucesivo del predio</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1456 1214 1789 1248">D4 Tipos de predio</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1256 1251 1451 1331" rowspan="1" style="text-align: center; vertical-align: middle;">V2</td> <td data-bbox="1456 1251 1789 1331">D1 Falsificación de documentos</td> </tr> </tbody> </table>	Variables	Dimensiones	V1 Publicidad registral	D1 Publicidad material	D2 Publicidad formal	D3 Tracto sucesivo del predio	D4 Tipos de predio	V2	D1 Falsificación de documentos	
Variables	Dimensiones											
V1 Publicidad registral	D1 Publicidad material											
	D2 Publicidad formal											
	D3 Tracto sucesivo del predio											
	D4 Tipos de predio											
V2	D1 Falsificación de documentos											

<p>Diseño:</p>  <p>La investigación presenta un diseño descriptivo correlacional, dado que está interesada en la determinación del grado de relación existente entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario.</p>	<p>La muestra lo constituyeron 68 usuarios de la SUNARP de la zona N° III sede Moyobamba, 2018.</p>	<p>Fraude inmobiliario</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1467 193 1778 268">D2 Suplantación de identidad</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1467 272 1778 347">D3 Buena fe pública registral</td> </tr> </table>	D2 Suplantación de identidad	D3 Buena fe pública registral	
D2 Suplantación de identidad						
D3 Buena fe pública registral						

Instrumento de recolección de datos

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Datos generales:

Usuario N°: _____ **fecha:** __/__/__

Aspectos observables			
Variable 1: Publicidad registral			
<i>Dimensión: publicidad material</i>		Sí	No
<i>Ítems</i>			
01	El usuario solicita publicidad acerca de información de partidas y archivos registrales del año 2018 la Zona Registral N° III - SUNARP sede Moyobamba.		
02	El usuario solicitó información respecto a los asientos registrales del predio en el año 2018.		
03	El usuario solicita la publicidad sobre certificados (certificado o copia literal, certificados negativos y positivos de propiedad) y manifestaciones (Certificado de Registro Inmobiliario).		
04	Se evidencia documentos de solicitud de publicidad registral que materializan el conocimiento del artículo 2012 del código civil (principio de publicidad).		
<i>Dimensión: publicidad formal</i>			
<i>Ítems</i>			
05	El usuario tuvo acceso al conocimiento del contenido efectivo de las partidas registrales y/o archivo registral en el año 2018.		
06	El usuario obtiene el certificado literal o compendioso (Certificado Registral Inmobiliario) que emite la Zona Registral N° III - SUNARP de la sede Moyobamba.		
07	Existe solicitud de oposición al procedimiento de inscripción registral presentada por notario, funcionario público, juez o árbitro ante la Zona Registral N° III - SUNARP de la sede Moyobamba.		
<i>Dimensión: tracto sucesivo del predio</i>			
08	El tracto sucesivo reporta que el titular adquirió el bien inmueble a través de una compra venta.		
09	El tracto sucesivo reporta que el titular adquirió el bien inmueble a través de una donación.		
10	El tracto sucesivo reporta que el titular adquirió el bien inmueble a través de una sucesión intestada o testada.		
<i>Dimensión: tipo de predio</i>			
11	La solicitud de publicidad que obtiene el usuario es acerca de un predio considerado como urbano.		
12	La solicitud de publicidad que obtiene el usuario es acerca de un predio considerado como rural.		
13	La solicitud de publicidad que obtiene el usuario es acerca de un predio considerado como eriazo.		

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Datos generales:

Usuario N°: _____ **fecha:** __/__/__

Aspectos observables			Sí	No
Variable 2: Fraude inmobiliario				
<i>Dimensión: falsificación de documentos</i>				
Ítems				
01	Existe título archivado, parte judicial, documento expedido de instancia arbitral y/o escritura pública que son tachados y categorizados por la Zona Registral N° III - SUNARP de la sede Moyobamba presuntamente falsos.			
02	Existe tacha por falsificación de documentos.			
03	Se evidencia documentos de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite por presuntamente falsificación de documentos.			
04	Existe cancelación del asiento registral de inscripción por falsificación de documentos en sede administrativa.			
Ítems				
<i>Dimensión: suplantación de identidad</i>				
05	Existe el uso de poder falso de representación en compra venta de predio.			
06	Suplantación de identidad de las partes (contratantes o declarantes) en los instrumentos públicos notariales.			
07	Existe una cancelación de asientos de inscripción por suplantación de identidad.			
<i>Dimensión: La buena fe pública registral</i>				
08	El usuario solicita información del bien inmueble en la Oficina Zonal Registral N° III SUNARP de la sede Moyobamba, antes de realizar una compra venta.			
09	El título de propiedad inscrita en los registros públicos que se exhibe surge a la preferencia del titular inscrito en concordancia al art. 2014 del C.C.se encuentra subordinada a su buena fe y a la protección registral.			
10	La información registral de la titularidad del inmueble otorgada por la Oficina Zona N° III - SUNARP sede Moyobamba se otorga a partir de una resolución judicial que ordena su inscripción por doble venta.			

Información complementaria a la investigación			Sí	No
01	La información revisada que forma parte del procedimiento registral que muestra la Oficina Zonal Registral N° III - SUNARP de la sede Moyobamba, existe documento donde se admite la anulación de la inscripción registral por fraude inmobiliario mediante resolución judicial.			
02	Existen documentos considerados presuntamente como falsos, que expidió el archivo regional y que han originado la inscripción del predio ante la Oficina Zonal Registral N° III - SUNARP sede Moyobamba.			
03	Existe resoluciones de título de propiedad, que emite la Municipalidad Provincial de Moyobamba u otros instrumentos públicos como: resolución de subdivisión, memoria descriptiva, visación de planos, que la Oficina Zonal Registral N° III - SUNARP de la sede Moyobamba presume como			

	falsos y tacha el título por presunta falsificación y solicita su oposición de la inscripción del bien inmueble.		
04	Existe precedentes judiciales que consta en el archivo registral de la Oficina Zonal Registral N° III - SUNARP de la sede Moyobamba que determina la participación del notario público en la falsificación de instrumentos públicos.		
05	La Oficina Zonal Registral N° III – SUNARP sede Moyobamba exhibe la corrección (el registro contiene información equivocada o inexacta por diversas causas: verdadero propietario con título no inscrito, que se opone a uno inscrito de mala fe, duplicidad de partidas en el que se declara el mejor derecho de uno de los titulares, entre otros) del registro del predio por sentencia firme.		
06	Las anotaciones preventivas que se encuentran en el archivo registral exhibido han originado más de un titular registral.		

Fuente: Elaboración propia.

Validación de instrumentos

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Mg. Ivo Martín Encomenderos Bancallán
 Institución donde labora : Universidad César Vallejo
 Especialidad : Docente de investigación
 Instrumento de evaluación : Ficha de cotejo
 Autor (s) del instrumento (s) : Bach. Rossana Cosavalente Tuanama

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable: Publicidad registral en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: Publicidad registral.					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable: Publicidad registral de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.				X	
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.				X	
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio.					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: Publicidad registral.					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
PUNTAJE TOTAL						48

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable).

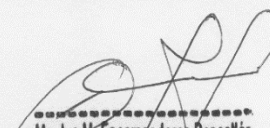
OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES VÁLIDO, PUEDE SER APLICADO.

Tarapoto, 20 de octubre de 2019

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

48



 Mg. Ivo M. Encomenderos Bancallán
 ECONOMISTA
 Reg. 0134 - CELAM

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Mg. Ivo Martín Encomenderos Bancallán
 Institución donde labora : Universidad César Vallejo
 Especialidad : Docente de investigación
 Instrumento de evaluación : Ficha de cotejo
 Autor (s) del instrumento (s) : Bach. Rossana Cosavalente Tuanama

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	INDICADORES				
		1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					4
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable: Fraude inmobiliario en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					4
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: Fraude inmobiliario .					4
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable: Fraude inmobiliario de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					4
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					4
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio.					4
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					4
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: Fraude inmobiliario					4
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					4
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					4
PUNTAJE TOTAL:						48

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES VÁLIDO, PUEDE SER APLICADO.

Tarapoto, 20 de octubre de 2019

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 48


 Mg. Ivo M. Encomenderos Bancallán
 ECONOMISTA
 Reg. 0134 - CELAM

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Mg. Luis Felipe Cabeza Molina
 Institución donde labora : Universidad César Vallejo
 Especialidad : Docente de investigación
 Instrumento de evaluación : Cuestionario
 Autor (s) del instrumento (s) : Br. Rossana Cosavalente Tuanama.

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable: Publicidad registral en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: Publicidad registral .				X	
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable: Publicidad registral de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.				X	
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio.					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: Publicidad registral .					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
PUNTAJE TOTAL						

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable).

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES VÁLIDO, PUEDE SER APLICADO.

Tarapoto, 09 de noviembre del 2019.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

48


 Mg. Luis Felipe Cabeza Molina
 mg. GESTIÓN PÚBLICA

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Mg. Luis Felipe Cabeza Molina
 Institución donde labora : Universidad César Vallejo
 Especialidad : Docente de investigación
 Instrumento de evaluación : Cuestionario
 Autor (s) del instrumento (s) : Br. Rossana Cosavalente Tuanama.

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable: Fraude inmobiliario en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: Fraude inmobiliario .					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable: Fraude inmobiliario de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio.					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: Fraude inmobiliario .				X	
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento					X
PUNTAJE TOTAL						

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

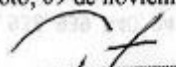
OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES VÁLIDO, PUEDE SER APLICADO.

Tarapoto, 09 de noviembre del 2019.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

49


 Mg. Luis Felipe Cabeza Molina
 M.C. GESTIÓN PÚBLICA

**INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN
CIENTÍFICA**

DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Mg. Maria Séfora Rodríguez Panduro
 Institución donde labora : Municipalidad distrital Banda de Shilcayo
 Especialidad : Gestión Ambiental y del Territorio
 Instrumento de evaluación : Cuestionario
 Autor (s) del instrumento (s) : Br. Rossana Cosavalente Tuanama.

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE(1) DEFICIENTE(2) ACEPTABLE(3) BUENA(4) EXCELENTE(5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable: Publicidad registral en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: Publicidad registral.					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable: Publicidad registral de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio.					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: Publicidad registral.					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
PUNTAJE TOTAL						50

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable).

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES VÁLIDO, PUEDE SER APLICADO.

Tarapoto, 09 de noviembre del 2019.

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 50


 Mg. Ing. Maria Sefora Rodriguez Panduro
 INGENIERO AMBIENTAL
 CIP 159494

Constancia de autorización donde se ejecutó la investigación

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

Moyobamba, 18 DIC. 2019

CARTA N°124-2019-SUNARP-Z.R.N°III-SM/UREG

Señora: Rossana Cosavalente Tuanama

Jr. Pascacio Noriega S/N Distrito y Provincia de Moyobamba - San Martín

Ciudad. -

Asunto : Naturaleza de Procedimiento Registral

Referencia : a) H.T. con Reg. 0301-2019-009592 (Proveído N°3182-2019)
b) H.T. con Reg. 0301-2019-010115 (Proveído N°3328-2019)

Tengo el agrado de dirigirme a usted, a fin de saludarlo cordialmente y a la vez en atención a los documentos indicados en referencia, para manifestarle lo siguiente:

En principio, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus **principales funciones y atribuciones** el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la **inscripción y publicidad** de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.



Ahora bien, conforme se puede advertir de la lectura del escrito presentado por el administrado, esta no contiene ninguna petición concreta sujeta a algún procedimiento administrativo de inscripción registral u oposición sustentada con los documentos señalados en el numeral 3.1 del artículo 3° de la Ley N°30313, en la que podría intervenir las Oficinas Registrales de la Zona Registral N°III-Sede Moyobamba.

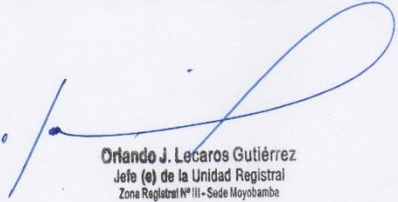
Por otro lado, la administrada sustenta que la información que viene solicitando es para asuntos eminentemente de carácter académico; en ese contexto, este despacho de manera excepcionalmente considera atender la solicitud. Además, teniendo en consideración que dicha información no constituye publicidad registral.

Se adjunta al presente:

- Cuadro de atención de Publicidad Registral de la Oficina Registral de Moyobamba durante año 2018 (Certificados, Búsquedas, Manifestaciones y otros).
- Cuadro de presentación de títulos en el Registro de Predios en la Oficina Registral de Moyobamba durante año 2018.

Es todo cuanto pongo en su conocimiento, agradeciendo por su activa participación.

Atentamente.


Orlando J. Lecaros Gutiérrez
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° III - Sede Moyobamba

OJL/Gldcq
C.c. Archivo UREG.

Carta número uno emitida a SUNARP – sede Moyobamba

"Año de la lucha contra la corrupción e impunidad"

Moyobamba 28 de noviembre de 2019

CARTA N° 001-2019-RCT

ALBERTO URUETA MERCIÉ
Jefe de la Zona Registral N° III – sede Moyobamba
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos



De mi mayor consideración:

Es grato dirigirme, para presentarme como **Rossana Cosavalente Tuanama** identificada con DNI N° **41248718** y código de matrícula N° **7001259165** estudiante del Programa de Maestría en Gestión Pública de la Escuela de Posgrado de la Universidad Cesar Vallejo, actualmente encontrándome en el desarrollo del trabajo de Investigación (tesis):

"PUBLICIDAD REGISTRAL Y FRAUDE INMOBILIARIO EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS DE LA ZONA III MOYOBAMBA – SAN MARTÍN, 2018"

El trabajo a desarrollar consiste en el análisis de documentos de los usuarios atendidos en el año 2018, los mismos que se recogerán en un instrumento de ficha de cotejo, información que se encuentra en las áreas de:

1. Publicidad registral --
2. Archivo registral y --
3. Área legal --

En ese sentido, solicito a su digna persona me brindé las facilidades y otorgué el permiso a fin de que pueda desarrollar el trabajo de Investigación en la entidad que usted representa. Asimismo, los resultados de la presente serán alcanzados a su despacho, luego de finalizar la misma.

Hago propicia la oportunidad para expresarle mi especial consideración, sin otro en particular agradezco la atención que brinde al presente documento.

Atentamente,



Rossana Cosavalente
Tuanama

Carta número dos emitida a SUNARP – sede Moyobamba

“Año de la lucha contra la corrupción e impunidad”

Moyobamba 13 de diciembre de 2019

CARTA N° 002-2019-RCT

ALBERTO URUETA MERCIÉ

Jefe de la Zona Registral N° III – sede Moyobamba
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos



De mi mayor consideración:

Es grato dirigirme, para presentarme como **Rossana Cosavalente Tuanama** identificada con DNI N° **41248718** y código de matrícula N° **7001259165** estudiante del **Programa de Maestría en Gestión Pública de la Escuela de Posgrado de la Universidad Cesar Vallejo**, actualmente encontrándome en el desarrollo del trabajo de investigación (tesis), titulada:

“PUBLICIDAD REGISTRAL Y FRAUDE INMOBILIARIO EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS DE LA ZONA III MOYOBAMBA – SAN MARTÍN, 2018”

Teniendo en cuenta, la información solicitada de los usuarios atendidos en el año 2018, y previa coordinación con la Oficina Registral N° III sede Moyobamba, hago llegar las precisiones de la intervención del trabajo de investigación, el mismo que se detalla a continuación:

1. Cantidad de registros de predios o títulos de propiedad de la Oficina Registral N° III- sede Moyobamba del año 2018.
2. El número de solicitud de publicidad registral sobre certificados y manifestaciones del año 2018 de la Oficina registral N° III sede Moyobamba.
3. La relación de títulos presentados en la Oficina Registral N° III- sede Moyobamba, durante el año 2018 en registros de predios.

En efecto, a la solicitud y a la coordinación referente a la intervención del trabajo de investigación, brindo el número de teléfono móvil como parte interesada: 975618245.

En ese sentido, solicito a su digna persona me brindé las facilidades y otorgué el permiso a fin de que pueda desarrollar el trabajo de investigación en la entidad que usted representa. Asimismo, los resultados de la presente serán alcanzados a su despacho, luego de finalizar la misma.

Hago propicia la oportunidad para expresarle nuevamente mi especial consideración, sin otro en particular agradezco la atención que brinde al presente documento.

Atentamente,



Rossana Cosavalente Tuanama

Carta número tres emitida a SUNARP – sede Moyobamba

"Año de la lucha contra la corrupción e impunidad"

Moyobamba 03 de enero de 2020

CARTA Nº 003-2019-RCT

ALBERTO URUETA MERCIÉ

Jefe de la Zona Registral Nº III – sede Moyobamba
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

De mi mayor consideración:



Es grato dirigirme, para presentarme como **Rossana Cosavalente Tuanama** identificada con DNI Nº **41248718** y código de matrícula Nº **7001259165** estudiante del **Programa de Maestría en Gestión Pública de la Escuela de Posgrado de la Universidad Cesar Vallejo**, actualmente encontrándome en la presentación del Proyecto de Investigación (tesis), titulada:

"PUBLICIDAD REGISTRAL Y FRAUDE INMOBILIARIO EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS DE LA ZONA III: MOYOBAMBA – SAN MARTÍN, 2018"

A razón, de la información solicitada y atendida con respecto a la atención de títulos en el Registro de Predios en la Oficina Registral de Moyobamba durante el año 2018, Publicidad Registral de la Oficina Registral de Moyobamba durante el año 2018 (certificados, búsquedas, manifestaciones y otros). Asimismo, solicité a la Zona Registral Nº III - Oficina Registral de Moyobamba la solicitud de Publicidad Registral de quince (15) predios – exhibición de Títulos Archivados de Partidas Electrónicas que fueron seleccionadas aleatoriamente en cumplimiento al trabajo de investigación en mención.

En efecto, a la solicitud y a la coordinación referente a lo descrito anteriormente; alcanzó la copia de los Boucher o recibos de cancelación por el servicio de publicidad registral, de las cartas emitidas por mi persona, y por la Unidad Registral de la entidad que usted dignamente dirige.

Por todo lo expuesto y en virtud a que es un requisito adjuntar a la tesis una constancia de autorización de la entidad donde se ejecutó la investigación le solicito expida el documento de manera que pueda realizar satisfactoriamente la presentación del informe de tesis de la maestría.

Sin otro en particular, hago propicia la oportunidad para expresarle nuevamente mi especial consideración y desde ya agradezco la atención que brinde al presente documento.

Atentamente,

Rossana Cosavalente Tuanama

Constancia de autorización donde se ejecutó la investigación.



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la Universalización de la Salud"

Moyabamba, 21 FEB. 2020

CARTA N°05-2020-SUNARP-Z.R.N°III-SM/UREG

Señora: Rossana Cosavalente Tuanama

Jr. Pascasio Noriega S/N Distrito y Provincia de Moyabamba - San Martín

Ciudad. -

Asunto : Naturaleza Especial de Procedimiento Registral

Referencia : Carta N°003-2019-RCT con Reg. H.T. 0301-2020-000037
(Proveído N°0025-2020)

Tengo el agrado de dirigirme a usted, a fin de saludarla cordialmente y a la vez en atención al documento indicado en referencia, para manifestarle lo siguiente:

Según la Carta N°003-2019-RCT, la administrada solicita: "Una constancia de autorización de la Entidad donde se ejecutó la investigación sobre publicidad registral y fraude inmobiliario, para la presentación del informe de tesis de la maestría", vale decir, solicita una constancia de autorización donde se habría ejecutado la investigación de un trabajo académico realizada por la recurrente.

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción, con las excepciones previstas en la Ley N°30313. La misma se efectúa sobre la base de los documentos señalados en cada reglamento específico, conforme señala el Artículo 1° Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, que señala "El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título". "No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión inrecurrible".

Ahora bien, conforme se puede advertir de la lectura del escrito presentado por la administrada, esta no contiene ninguna petición sujeta a algún procedimiento registral de inscripción registral u oposición sustentada con los documentos señalados en el numeral 3.1 del artículo 3° de la Ley N°30313, en la que podría intervenir las Oficinas Registrales de la Zona Registral N°III-Sede Moyabamba.

Si bien, la administrada solicitó la visualización de títulos archivados en el local de la Oficina Registral de Moyabamba conforme se puede advertir de los comprobantes de pago que acreditan el pago de las tasas registrales (recibos); sin embargo, la exhibición del título archivado, que consiste en la consulta directa que efectúa el usuario, del contenido del título que sustenta la inscripción en los Registros Públicos, es uno de los servicios de publicidad registral; en consecuencia, resulta inviable administrativamente atender la solicitud de la administrada.

Es todo cuanto pongo en su conocimiento, agradeciendo por su activa participación.
Atentamente,

Orlando J. Lacardas Gutiérrez
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° III - Sede Moyabamba

Of. 0404
C.O. Archivo JREG.

0423 361 300

Oficina Registral de Moyabamba - Sede principal
Pl. Calles 299 y 301 - Moyabamba

www.sunarp.gob.pe



Tabla de la distribución del muestreo

Se calcula de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$fx = \frac{n}{N}$$

$$fx = \frac{68}{10389}$$

$$fx = 0.0065$$

Mes	Población	fx	Muestreo
Enero	1175	0.0065	8
Febrero	649	0.0065	4
Marzo	1178	0.0065	8
Abril	935	0.0065	6
Mayo	525	0.0065	3
Junio	527	0.0065	3
Julio	1438	0.0065	10
Agosto	1002	0.0065	7
Setiembre	627	0.0065	4
Octubre	1020	0.0065	7
Noviembre	669	0.0065	4
Diciembre	664	0.0065	4
Total	10389	0.0065	68

Fuente: Elaboración propia

Base de datos estadísticos

	P 1	P 2	P 3	P 4	P 5	P 6	P 7	P 8	P 9	P 0	P 1	P 2	P 3	P 4	P 5	P 6	P 7	P 8	P 9	P 0	P 1	P 2	P 2	P 2	P 2	P 2	P 2	P 2	P 2	P 2	P 2	P 2
E 1	2	1	1	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 2	2	1	2	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 3	2	2	2	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 4	1	2	2	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 5	2	1	2	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
E 6	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1
E 7	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
E 8	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1
E 9	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
E 10	2	1	2	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 11	2	2	2	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1
E 12	2	2	2	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1	2	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1
E 13	2	1	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1
E 14	2	1	1	2	2	2	1	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 15	2	1	1	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1
E 16	2	2	2	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1
E 17	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 18	2	2	1	2	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1

