



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**ESCUELA DE POSGRADO
PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN GESTIÓN
PÚBLICA**

**Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad
Inmueble de Lima Metropolitana, 2022**

TESIS PARA OBTENER EL DE GRADO ACADÉMICO DE:

Maestra en Gestión Pública

AUTORA:

Cueva Sánchez, Tania Joselyn (ORCID 0000-0001-7308-4127)

ASESORA:

Dra. Chipana Fernández, Yolanda Maribel Mercedes (ORCID: 0000-0002-
8609-3409)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Gestión de políticas públicas

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia y ciudadanía

LIMA - PERÚ

2022

DEDICATORIA

A mis padres, que con sus buenos valores, sabiduría y apoyo incondicional supieron guiarme para alcanzar este gran paso, así como también a mis hijos que fueron mi mayor motivación.

AGRADECIMIENTO

A la docente Chipana Fernández Yolanda, que con su sabiduría supo guiarme para realizar este trabajo de investigación.

Índice de contenidos

	Pág.
Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	22
3.1. Tipo y diseño de investigación	22
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización	23
3.3. Escenario de estudio	24
3.4. Participantes	25
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	26
3.6. Procedimiento	27
3.7. Rigor científico	27
3.8. Método de análisis de datos	28
3.9. Aspectos éticos	29
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	30
V. CONCLUSIONES	43
VI. RECOMENDACIONES	44
REFERENCIAS	45
ANEXOS	55

Índice de Tablas

	Pág.
Tabla 1. Matriz de categorización	24
Tabla 2. Caracterización de sujetos a entrevistar	25
Tabla 3. Validación de expertos	28
Tabla 4. Cuadro de resumen	67
Tabla 5. Matriz de triangulación de entrevistas – primer grupo	68
Tabla 6. Matriz de triangulación de entrevistas – segundo grupo	72
Tabla 7. Matriz de triangulación de entrevistas – tercer grupo	76

Resumen

El objetivo de esta presente investigación fue determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022. La metodología fue de tipo básico, se recolectó los datos mediante entrevistas, obteniendo como resultados que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022 pero de forma ineficaz puesto que hay incidencia de fraudes relacionados a la seguridad jurídica que ellos deben brindar mediante sus mecanismos de protección. Dicha realidad evidencia que para que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinde seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022, debe implementar nuevos lineamientos normativos debido que con ello mejorarían la eficacia, asimismo el estado debe brindar un mayor control continuo y que deje ver que el sistema de la alerta registral de los registros públicos brinde seguridad a todos los predios, debe mejorar sus ineficiencias como adaptar el sistema a todo tipo de personas y no solo al público que sabe manejar la tecnología, finalmente debe implementar nuevos funcionarios que se encarguen de darle publicidad al sistema y la forma de uso.

Palabras clave: Registro de propiedad inmueble, Seguridad Jurídica, Zona Registral N° IX - Sunarp, derecho a la propiedad

Abstract

The objective of this present investigation was to determine if the National Superintendency of Public Registries provides Legal Security through the Real Property Registry in Metropolitan Lima, 2022. The methodology was basic, the data was collected through interviews, obtaining as results that The National Superintendence of Public Registries provides Legal Security through the Registry of Real Property in Metropolitan Lima, 2022, but in an ineffective way since there is an incidence of crimes related to the legal security that they must provide through their protection mechanisms. This reality shows that for the National Superintendency of Public Registries to provide legal security through the Real Property Registry in Metropolitan Lima, 2022, it must implement management policies since this would improve efficiency, likewise the state must provide continuous control, likewise It shows that the registry alert of the public registries so that it provides security to the properties, must improve its inefficiencies such as adapting the system to all types of people.

Keywords: Registry of real property, Legal Security, Registry Zone No.

IX - Sunarp, right to property

I. Introducción

Uno de los principales derechos fundamentales para todo ser humano en un estado es el derecho a tener una propiedad digna y pacífica, el cual está regulado en nuestra constitución y otros dispositivos legales de nuestro ordenamiento jurídico, es por ello que en la presente tesis se desarrolló el tema acerca del problema de nuestra sociedad jurídica en cuanto a la inseguridad jurídica que existe en los predios de Lima Metropolitana y como la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el registro de propiedad inmueble busca protegerlos.

En el ámbito global, hoy en día todas las acciones que podemos realizar que competan bienes materiales, o derechos de otros tipos, ya no pueden quedar meramente en las palabras, ya que los contratos verbales han pasado a un segundo plano debido a la facilidad que tienen para poder ser mal usados, es por ello que el derecho como tal ha generado ciertos parámetros jurídicos para salvaguardar los derechos que podemos adquirir como seres humanos, y de los bienes materiales e inmateriales que podamos poseer, es por ello que en el mundo existe hoy en día el derecho a registrar, así este es un conjunto de normas y principios, los cuales tienen como finalidad regular el registro de propiedad inmueble, así como su aplicación y las consecuencias jurídicas de las mismas que busca proteger el derecho a la propiedad como tal, ya que hoy en día a nivel mundial existe mucha inseguridad jurídica y muchas propiedades que aún no están saneadas.

La función que tienen los registros públicos es de otorgar seguridad jurídica, a través del registro de las propiedades, con el fin de que los mismos no puedan ser perjudicados por fraudes en el marco de las propiedades, como la estafa o la reventa de bienes que ya han sido adquiridas a terceros. En este sentido una de las maneras de generar la denominada es la celebración de un contrato, donde conste el acto realizado y la inscripción en el organismo encargado.

En el ámbito Internacional, Cotrina (2019), sostuvo que en América Latina, la informalidad es un problema social, el cual convierte a la falta de registro de bienes inmuebles en un riesgo a sufrir fraudes de parte de inescrupulosos, que

ven una oportunidad de timar, asimismo en Latinoamérica, las personas muchas veces desconocen los beneficios de registrar sus propiedades, y a parte de ello por el costo que genera el registro desisten del acto, es por ello que es el estado de cada país quien debe velar por proteger el derecho de propiedad mediante la implementación de cualquier medio, y la publicidad para dar a conocer los beneficios y los riesgos que se pueden evitar con el acto. Asimismo, en Latinoamérica, existen diversos casos relacionados a la falta de registrar las propiedades, lo que genera gran carga laboral en los órganos judiciales.

En el ámbito Nacional, Hidalgo (2019), sostuvo que el Registro de la Propiedad del Perú nació por ley el 2 de enero de 1888, y su estructura centralizada se mantiene invariable hasta el día de hoy. El registro se mantiene como un sistema gubernamental para brindar certidumbre y seguridad en el empleo de las personas, a través de una técnica de propaganda organizada que evita la existencia de tasas y costos o derechos que puedan generar conflictos en la sociedad, particularmente en el ámbito legal movimiento económico sobre bienes inmuebles. Es decir, el Estado, a través del registro, decide dotar de un sistema que facilita establecer la titularidad de los derechos de las personas, informar la situación jurídica de los bienes, y se tiende a reducir las disputas por denuncias secretas con el fin de desarrollar la riqueza y su circulación sobre la base de la seguridad y la confianza derivadas del estado de derecho.

A nivel local, en el caso del Lima Metropolitana, las denominadas invasiones, generan un problema en cuanto al registro de propiedad puesto que son viviendas que sean realizado a través de la toma a la fuerza de terrenos que son propiedad del Estado o en muchos casos ya tienen dueños sin embargo estas personas muchas veces lo utilizan estos lugares, y generan su venta, y al no estar registradas correctamente por ser viviendas que no han sido adquiridas de manera legal, los revendedores muchas veces pueden llegar a vender hasta 5 veces una sola propiedad, esto es un problema que se ve día a día en el caso de Lima puesto que cada vez los asentamientos humanos van acaparando la ciudad generando malestar en la sociedad y en las personas o terceros que puedan adquirir esas propiedades siendo un peligro constante que debe tener regulación por parte del Estado y de las Municipalidades.

Basado en esta realidad, se planteó el siguiente problema de general de investigación, ¿De qué manera la Superintendencia Nacional de Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?, en ese sentido se formularon también dos problemas específicos: (A) ¿De qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?, (B). ¿De qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

El presente trabajo, cuenta con justificación teórica, toda vez que desarrolla instituciones teóricas como la de seguridad jurídica de predios, definiendo el registro de propiedad inmueble, permitiendo así tener un marco teórico que sustenta la investigación. La justificación práctica se basa en los resultados que permitirá determinar y evaluar de forma profunda el fenómeno de estudio el cual permitirá tener una mayor comprensión el cual servirá como informe académico constructivo para las autoridades y/o servidores públicos. Finalmente, la justificación metodológica brindará un instrumento que es la guía de entrevista debidamente validada por expertos, para asegurar su confiabilidad y ejecutarlos a los servidores públicos, el cual podría ser aplicado en otras investigaciones al obtener confiabilidad en el mismo.

Mediante ese orden de ideas, se estableció el objetivo general: Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022. Además, los siguientes objetivos específicos fueron los siguientes: (A). Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022, (B). Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

Finalmente, se estableció supuestos de investigación, teniendo, así como supuesto general, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022. A). La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a través de la alerta registral no brinda en su totalidad la seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022, B). Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no cumplen su función a su totalidad a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

II. Marco Teórico

Para la redacción de la presente investigación, se han revisado trabajos previos en el contexto nacional sobre la seguridad jurídica de predios y el registro de Propiedad Inmueble para lo cual es necesario profundizar revisando trabajos previamente desarrollados, porque nos impiden realizar una investigación sobre un tema en particular que ya ha sido estudiado, para ello:

Castañeda (2019), en su estudio de enfoque cualitativo, el cual tuvo como objetivo determinar el impacto de la propuesta para crear un sistema de viajero único en el evento peruano. De hecho, al principio, se descubrió un problema atractivo en el trabajo del Registro General del Libro de registro de tierras: se presentó varios proyectos porque cada organización creó áreas geográficas que trabajan con métodos de registro. Este es un año, por lo que el autor concluye que el registro está inscrito con respecto a la transferencia de bienes raíces al no afectar la inseguridad legal obligatoria, por lo que es una opción opcional, este autor está compuesto, por lo que esta seguridad tiene bienes efectivos.

Becerra (2018), cuyo objetivo fue demostrar mediante el uso de herramientas metodológicas que el control indirecto debe extender su aplicación a los registros públicos de títulos registrales para evitar la transferencia de derechos de propiedad por el cambio de escala del estado de derecho, concluyó que el fraude inmobiliario en realidad la sociedad peruana sufre de los problemas más consultados en el sistema Judicial y regulatorio. Esto se debe a la falta de seguridad jurídica en los procesos de compraventa de inmuebles debido a

nuestro sistema de registro voluntario en el país, por otro lado, no concretar una propuesta urgente como es la declaratoria del régimen constituyente porque brinda una suposición fuerte sobre la ley registrada porque lo que está escrito es lo que sucede en la realidad, y eso debería dejarnos con una suposición simple.

Rojas (2018), en su estudio de enfoque cualitativo, el cual tuvo como objetivo determinar si el sistema registral presenta una deficiencia, los que genera que las personas puedan realizar su compraventa a través de un contrato privado y esto genere que otras personas no puedan estar informadas sobre el propietario real de los bienes inmuebles así también las realidades en las que se encuentra, puesto que esto puede ocasionar la duplicidad de los registros compatibles la una de la otra; concluyendo así, la realidad en cuanto a las partidas registrales Asimismo de ellos depende proteger el derecho de propiedad frente a los delitos que pueda perjudicar los derechos de los adquirentes y en muchos casos están facultados para poder hacer la publicidad e indicar los beneficios que hay en el registro público.

Gálvez (2019), en su investigación de enfoque cualitativo, el cual tuvo como objetivo determinar si el sistema peruano de transferencia de dominio de bienes inmuebles conforme al artículo 949 del Código Civil de 1984, es un sistema consensual, lo que significa que sólo se requiere la voluntad de las partes para llevar a cabo la transacción. Transferencia de propiedad de bienes inmuebles. Al mismo tiempo, se concluyó que nuestro sistema adoptado se basa en el sistema francés, donde el registro es opcional. También establece que los Estatutos Sociales nacen por contrato y terminan con la inscripción en el Registro, por lo que la inscripción en este sistema de entrega es obligatoria, razón por la cual este sistema es adoptado por muchos países europeos, (Alemania y Suiza).

En otras palabras el autor concluyó indicando que el sistema registral debe ser obligatorio y no facultativo puesto que es toda oportunidad a que personas inescrupulosas puedan sacar provecho de estas situaciones por ejemplo los estafadores Asimismo el presente autor concluyó y hace una gran diferencia entre los países europeos y el Perú como Alemania y Suiza en donde la inscripción es obligatoria Asimismo presenta menores problemas en cuanto a

los bienes inmuebles, puesto que el control de la administración en cuanto a las inscripciones es más estricta lo que afianza la seguridad jurídica dentro de los países mencionados.

Dextre (2022), investigación de enfoque cualitativo, el cual tuvo como objetivo determinar la influencia de la duplicidad de partidas en la seguridad jurídica de los distintos actos que puedan celebrar los propietarios con derecho inscrito en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019. Asimismo, constituye finalidad del presente trabajo presentar propuestas de mejoras para la celeridad en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, concluye indicando que debe haber más publicidad y orientación a todas las personas en general explicando beneficios de este registro y ayudando determinados bonos a personas que no puedan pagar el registro como en casos excepcionales para que el Estado pueda otorgarles un determinado bono y lo puedan realizar ayudando así a mantener la seguridad jurídica de su propietario y de los próximos que dicho bien pueda tener.

Varsi (2019), en su artículo científico el cual tiene como objetivo analizar los elementos característicos del derecho a la propiedad, asimismo determina que, dentro de los derechos reales, este constituye uno de los más importantes y a su vez se determinó cuáles fueron sus facultades. Así se concluyó que la propiedad debe ser protegida puesto es un derecho de los administrados y al estar en la constitución debe ser resguardada por autoridades, haciendo así frente a los delitos relacionados con la ineficacia de la gestión pública.

Ortiz (2021), en su artículo mediante el cual tiene como objetivo analizar si existe facultad legal para que la Sunarp desarrolle función catastral y concluye que dicha institución no tiene facultad para hacer labor catastral. Luego, pasa a analizar qué ha hecho la Sunarp para desarrollar el supuesto catastro y, se encuentra con resoluciones y precedentes de observancia obligatoria, ambos emitidos por el Tribunal Registral que, lamentablemente, la Sunarp, en lugar de cumplir el rol regulador que le corresponde, los ha hecho suyos y, peor aún, los ha incorporado en el Reglamento de inscripciones del registro de predios. Posteriormente, se detiene a revisar normas legales que exigen a algunas instituciones públicas y a algunos inversionistas privados, para no creer en lo

que dice el catastro de Sunarp, los denomina “los privilegiados”. Para cerrar, hace referencia a una resolución de la Superintendencia, en la cual se establece que Sunarp no desarrolla función catastral, sino que trabaja una base gráfica registral. A ello lo denomina: una luz al final del túnel.

Varsi (2019), en su artículo científico, busca analizar el derecho real de la propiedad y asimismo el de la posesión, de igual manera pretende analizar el tratado de derechos reales y la de los bienes, determinando así que tanto la posesión como la propiedad son instituciones importantes para el derecho y a su vez buscan mejoras por la ineficacia existente en los organismos públicos y la carga laboral que esta genera y que está relacionada a ello, ocasionando así la afectación de los administrados que son víctimas de delitos inmobiliarios, además de que sus reclamos son atendidos con ineficacia o no son atendidos.

Ccencho (2020), en su artículo de revisión, el cual tuvo como objetivo realizar un análisis crítico respecto del derecho a la propiedad relacionada con los derechos humanos y la manera en cómo lo acoge el país en su ordenamiento jurídico, y si esto está cumpliendo o no con su protección debida y por ende con la satisfacción que puedan tener los propietarios. Llegando a la conclusión que si bien es cierto en el país se acoge las medidas otorgadas por los derechos humanos para la protección del derecho a la propiedad sin embargo al momento de aplicarlo por los órganos internos no se realiza de manera eficaz debido a muchos motivos como la carga laboral y la ineficiencia de los trabajadores o funcionarios públicos del determinado organismo.

Finalmente, Pérez (2019), en su artículo científico cuyo objetivo es analizar la falta de respuesta que existe en el derecho registral inmobiliario frente a la calificación de títulos y a la acción registral como tal la cual el ser deficiente se pretende demostrar que la acción notarial también puede ser eficaz utilizada como una herramienta de apoyo a nivel estatal como búsqueda de la rapidez en este proceso, así se concluyó que los propietarios muchas veces no registran sus propiedades por el tiempo y el dinero que se les puede costar, por ende el estado puede generar herramientas mediante las notarías públicas para que se realicen las inscripciones no como un contrato privado sino de igual manera lo realiza los registros públicos.

De la misma forma, como trabajos previos internacionales tenemos:

Nervárez (2018), en su estudio de enfoque cualitativo, cuyo objetivo fue determinar la pertinencia del nivel de autonomía de los Registros de la Propiedad por parte de la DINARDAP, en relación con los GAD Municipales y a los Distritos Metropolitanos del país, en el cual concluye que, entre la concurrencia de la administración de los registros de la propiedad por parte de la DINARDAP, los GAD Municipales y Distritos Metropolitanos del país, en relación a la autonomía administrativa de las oficinas de los registros de la propiedad previstos en la Constitución y la ley de la SINARDAP, pues se plantea un doble estatus administrativo donde por una parte las oficinas del registro de la propiedad deben tener autonomía administrativa reconocida legalmente y al mismo tiempo sean administradas de forma por las Municipalidades y el ejecutivo a través de la DINARDAP.

Barros (2019), cuyo objetivo de su investigación fue determinar si el Registro de Propiedad está realizando su labor de conservador los bienes raíces a razón de hacer cumplir la finalidad del ordenamiento jurídico con respecto a la materia del Registro de Propiedad, el autor concluye indicando que, el trabajo que realizan los funcionarios públicos a través del registro de propiedad, es de ser un agente activo en la formación de la propiedad raíz, asimismo buscó profundizar, sobre las limitaciones que tiene el derecho de propiedad en su totalidad.

Zouboulakis (2017), en su investigación que cuyo objetivo fue analizar las teorías modernas y clásicas del derecho de propiedad y como este se cumple en la aplicación de las entidades públicas como su eje rector, asimismo determinar si las entidades públicas regulan los derechos de propiedad según la norma jurídica, así se determinó que las teorías clásicas aún se aplican en diversos ordenamiento jurídicos, asimismo se determinó que la propiedad está regulada correctamente pero que debido a la mala gestión de funcionarios de cada estado no se cumple con la debida protección.

Solano y Chambergo (2021), en su artículo de revisión tuvo como objetivo determinar la informalidad propietaria en el país, debido a la falta de eficacia de los órganos reguladores, asimismo se buscó determinar los efectos que genera la informalidad en el derecho de la propiedad. Así se concluyó que la informalidad afecta a los terceros que pretende adquirir una propiedad, si esta no está registrada de forma correcta, debido muchas veces por los contratos privados, asimismo la falta de eficacia al momento de hacer la inscripción puede generar problemas a los propietarios.

Cortez (2019), investigación de enfoque cualitativo, con el objetivo de analizar la naturaleza e importancia del seguro de la propiedad en nuestro registro inmobiliario, sus ventajas, desventajas y su cobertura de riesgos legales en relación con la adquisición de la propiedad, y concluyó que su sistema de registro inmobiliario ha logrado una excelente solidez y consistencia, brindando una base bastante sólida para las transacciones de bienes raíces, bienes raíces a pesar de sus deficiencias, como se menciona en este libro, la mayoría de las transacciones son exitosas y disfrutan de los beneficios de registrar nuestra "propiedad". Sin embargo, en general, las transacciones inmobiliarias son lentas en la vida empresarial, lo que exige la máxima rapidez en sus operaciones, especialmente en las transacciones hipotecarias.

Álvarez (2019), estudio de enfoque cualitativo, cuyo objetivo fue analizar los avances catastrales que son realizados por el estado, y sus agencias encargadas, en la generación de información y de conocimiento de la ocupación del territorio, concluyendo que el desarrollo del catastro predial del territorio chileno ha tenido diferentes alcances a lo largo del tiempo lo cual le ha permitido que pueda alcanzar una estructura aceptable catastral y del impuesto territorial dónde es el estado a través de sus instituciones públicas cumple las labores de identificar las características del país, así como también los predios que éste puede tener y sobre ellos incorporar el cobro de un gravamen.

Santaella (2019), con el objetivo de analizar lo planteado por la sala de consulta y servicio civil del Consejo de Estado el cual realiza observaciones sobre la propiedad colectiva y los límites que los distinguen de un predio de propiedad privada Asimismo no se explica qué es lo que se ha ido incorporando

en las leyes y cuáles han sido sus mejoras y beneficios así como las negativas de las mismas, concluyendo que para la protección de los predios en el país debe existir un marco legal que no sólo proteja predios rurales y privados sino también los predios realizados o protegidos por comunidades que se entregan a títulos colectivos como un avance para la rama del derecho registral y para un avance en el futuro del país.

Plua (2019), en su publicación, tiene como objetivo abordar las limitaciones que tienen los registros públicos en cuanto a la seguridad jurídica del derecho de propiedad, puesto que en Ecuador este tema jurídico se encuentra desfasado y no esté actualizado acorde a la realidad, por ello concluyo que el Ecuador debe realizar mejor y modificaciones como una nueva ley que permita colocar limitaciones en las regulaciones de los tramites registrales.

Hernández (2022), en su artículo, tiene como objetivo explicar la relación que puede existir entre la seguridad jurídica de las propiedades y el derecho de los terceros, respecto de la compra y venta que realizan los terceros mediante contratos privados los cuales no dan seguridad jurídica debido a que no están registrados en la institución correspondiente en el caso específico de Perú es Sunarp, es por ello que se concluyó que los contratos privados atentan contra el derecho a la propiedad y contra el derecho de la buena fe de los terceros adquirente puesto que no cuentan con la información real y actualizada de las propiedades.

De la misma forma, Rodríguez y Becerra (2017), en su artículo científico, tiene como objetivo analizar la relación que existe entre el tratado de los principios espaciales y la prohibición de la reivindicación del espacio exterior asimismo busca analizar los derechos y la normativa al respecto, concluyendo que la denominada propiedad privada del espacio exterior se puede dar de diferentes maneras a través del modelo clásico como el derecho de propiedad y asimismo determinó que la propiedad privada se da en todos los aspectos y en las intervenciones privadas del hombre por ende son inherentes al espacio exterior.

Por otro lado, para desarrollar la presente tesis fue importante realizar artículos en inglés para ello, Yin (2022), En su artículo científico cuyo objetivo

fue determinar reforma de titulación de tierras a gran escala en China que otorga claramente a los hogares rurales derechos sobre la tierra mediante la emisión de certificados uniformes de uso de la tierra, y estudiamos cómo esto impactó el espíritu empresarial en las áreas rurales. Asimismo, concluyo que la reforma aumenta significativamente la creación de empresas en áreas rurales sin disminuir la calidad de los nuevos entrantes o empresas establecidas. También estimula el espíritu empresarial entre los grandes agricultores profesionales y atrae a más residentes urbanos para iniciar nuevos negocios en las zonas rurales.

Roitman (2018), En su artículo de investigación mediante el cual analiza la situación en Brasil, en donde los propietarios deben realizar de manera obligatoria los registros de sus propiedades cuando éstas se encuentran dentro de áreas de preservación. para otorgar la seguridad jurídica frente a las políticas del país, así se concluyó que este sistema se realiza mediante el sistema de información nacional SICAR el cual genera insumos importantes y disposiciones limitantes en cuanto a la tierra, el ambiente, la economía y las políticas de seguridad dentro de la zona.

Abindin (2020), En su artículo busca determinar los efectos del cambio en los procesos del registro y catastro de la propiedad en aras del desarrollo de las gestiones públicas las cuales nos habían modificado desde los años 90, asimismo este estudio concluye que según el Índice GG publicado por el Banco Mundial entre los años 1996 y 2017, se puede afirmar que el índice de gobernanza promedio de Turquía se presenta en 48 de 100 niveles. En consecuencia, se puede decir que Turquía tiene un nivel medio de IG. Cuando se examinan los países desarrollados, se ve que el valor promedio está en el nivel de 90 y más (Banco Mundial, 2018). Para crear una sociedad más avanzada y próspera en Turquía, es necesario aumentar el GI a un mejor nivel.

Castañeda (2020), En su artículo de investigación, planteando su objetivo en determinar si las instituciones encargadas brindan seguridad a la propiedad, así se determinó que una mejor aplicación de los derechos de propiedad reduce la inseguridad jurídica. Al mismo tiempo, se determinó que los títulos de propiedad disminuyen significativamente la inseguridad jurídica, de la misma

forma Ayalew (2021), En su investigación teniendo como objetivo analizar los beneficios del registro de las tierras, así se determinó que las reformas para aumentar el cumplimiento mediante la reducción de las tarifas rurales a niveles asequibles (incluida una exención para los pobres) serían neutrales en términos de ingresos, pero mejorarían en gran medida el bienestar social.

Cagdas (2017), Determina la gestión eficaz de la información sobre la tierra es un factor clave para lograr una administración de la tierra exitosa y un desarrollo sostenible de la misma. Determinando que, para administrar la tierra, cada gobierno tiene una política de tierras y un sistema de administración. Un sistema de administración de tierras (LAS) permite la identificación, el registro y el intercambio de información sobre tierras de conformidad con las políticas de tierras mediante el uso efectivo de tecnologías de la información.

Por otro lado, Biswas (2021), Determina que los gobiernos locales de EE. UU. adoptaron ampliamente las Ordenanzas de registro de propiedades vacantes (VPRO) para obligar a los prestamistas hipotecarios a controlar y mantener las propiedades embargadas. Usando una discontinuidad fronteriza, una estrategia de identificación de triple diferencia, encontramos que la promulgación de VPRO en Florida redujo a más de la mitad el efecto indirecto negativo de las ejecuciones hipotecarias próximas sobre los precios de venta en condiciones de plena competencia. Este hallazgo es robusto a varios efectos fijos de tiempo por ubicación, diferentes amortiguadores de distancia alrededor de los límites VPRO/no VPRO, medidas alternativas de ejecución hipotecaria y dos ejercicios de falsificación. Finalmente, mostramos que las propiedades adjudicadas sujetas a una VPRO se venden a precios más altos cuando finalmente regresan al mercado, de acuerdo con una externalidad física subyacen.

Finalmente, Damarus (2021), tiene como objetivo determinar si los registros públicos de desfibriladores externos automáticos (DEA) tienen como objetivo aumentar la desfibrilación de personas no profesionales para las víctimas de un paro cardíaco extrahospitalario. Este estudio tiene como objetivo caracterizar los registros canadienses de AED y el proceso mediante el cual se actualizan y utilizan estas bases de datos, asimismo se concluyó que los

registros públicos canadienses de AED demuestran diferencias significativas en sus procesos administrativos y de gobierno. La mayoría de los registros están integrados con EMD para el paro cardíaco extrahospitalario, pero no todos los registros utilizan un proceso de validación estandarizado para garantizar la precisión de la información sobre DEA enviada por el público.

Asimismo, para comprender la presente investigación fue importante definir a las categorías partiendo por la primera categoría seguridad jurídica, para ello:

Ortocho (2010), explicó que la seguridad jurídica, es el equilibrio en el ordenamiento jurídico que está regulado por el Gobierno o el estado y que debe estar conformado por normas que cumplan con la estabilidad y cuiden con respeto de los integrantes de la sociedad, respetando sus derechos fundamentales (p, 17).

Respecto de lo mencionado, Pérez (2000), afirmó que la seguridad jurídica es un equilibrio que resalta el poder del estado en el ámbito de las relaciones de, asimismo este es propio del estado de derecho, el cual otorga a los hechos o actos respaldo de la certeza jurídica, así por ende estará regulado por el ordenamiento jurídico. Asimismo, en el ámbito administrativo la seguridad jurídica respalda los actos administrativos en aras de la protección de los administrados.

Aquí podemos determinar que es el estado quien debe brindar seguridad jurídica a las propiedades, a través del uso de herramientas como la inscripción de títulos y su previa calificación, lo que permitirá que los administrados conozcan la realidad de las propiedades evitando perjuicios de los mismos.

Por otro lado, Criado (2012) afirma que la sociedad debe tener seguridad jurídica respecto de sus acciones entorno de los actos realizados entre los administrados, puesto que la falta de la misma contribuye al desorden social, asimismo esta seguridad jurídica se proyecta a través de organismos y políticas públicas. Asimismo, este autor afirma que el ámbito del registro de propiedades

Aquí podemos determinar que es el estado quien debe brindar seguridad jurídica a las propiedades, a través del uso de herramientas como la inscripción de títulos y su previa calificación, lo que permitirá que los administrados conozcan la realidad de las propiedades evitando perjuicios de los mismos.

Fernández (2018), explicó que la seguridad jurídica, es el equilibrio en el ordenamiento jurídico que está regulado por el Gobierno o el estado y que debe estar conformado por normas que cumplan con la estabilidad y cuiden con respeto de los integrantes de la sociedad, respetando sus derechos fundamentales.

En el ordenamiento jurídico peruano contenido en el Código Civil en el artículo 2011, la secretaría califica para la legalidad de los documentos que requieren registro. Asimismo, establece que el secretario aplica la legalidad también porque mientras la comisión verifica la suficiencia de los elementos constitutivos y la validez del acto, el objeto es muy simple, la legalidad del acto y la capacidad de los elementos constitutivos. El efecto de la conducta se define, entre otras normas, en el derecho civil, y la aplicación de la norma jurídica implica la existencia del principio de legalidad.

Por otro lado, la primera subcategoría alerta registral presenta las siguientes definiciones

Monar (2018), afirmó que la alerta registral es un servicio sin costos, el mismo que se encuentra a disposición de cualquier ciudadano a través de la página web de la SUNARP, que permite comunicar respecto de la presentación de un título o títulos para su inscripción sobre la partida o partidas registrales previamente seleccionadas por el usuario del servicio. Asimismo, por medio de un sistema de búsqueda automatizada se detectará el título o los títulos presentados para su inscripción en la partida o partidas registrales seleccionadas, enviándose un mensaje a la dirección de correo electrónico consignado por el usuario en el formulario de suscripción.

Cotrina (2018), sostuvo que la Alerta Registral es un mecanismo ineficaz puesto que sólo es accesible para las personas que pueden utilizar los medios tecnológicos y para aquellos que tengan la información a la mano o estén cerca

de una sede de la Sunarp, asimismo el presente autor afirma que en las zonas rurales y alerta registral sí porque no puede tener un uso debido a la escasa red que se encuentra en esas zonas, y a su vez por la falta de conocimiento de los pobladores sobre la herramienta y sobre su forma de uso, es por ello que podemos decir que esta herramienta es ineficaz.

Gonzales (2012), indicó que, la alerta registral engloba la alerta de inscripción y alerta de publicidad, sin embargo dichos servicios solo informan de la existencia de un formulario de solicitud, mas no detiene el procedimiento que se esté realizando en los registros, pues lo que se busca es prevenir a las personas para que actúen antes de que se lleve a cabo la solicitud ya sea de inscripción o publicidad que se solicite, y así se evite el fraude, por lo que la alerta es de naturaleza preventiva; y es por eso que se considera que brinda la seguridad jurídica, pues se pretende evitar el fraude, mediante la comunicación a las personas interesadas de una propiedad, derecho u obligación.

Por otro lado, Tito (2022), afirmó que la alerta registral es el mejor medio que existe para lograr la seguridad jurídica de las propiedades, puesto que va de la mano con los avances tecnológicos que permite un uso virtual, y con información que se obtiene de forma real y directa en el tiempo indicado por el usuario, todo ello constituye ventajas que superposiciones a la alerta registral por encima de otros medios de protección implantados por los registros públicos.

Así la seguridad en el derecho según lo dicho por Yágüez (citado en Gonzales, 1997), sostiene que: la seguridad constituye uno de los fines generales del derecho, hablar de seguridad nos referimos, en un sentido amplio a la garantía de paz social, expresión que desde el punto de vista de los miembros de la comunidad puede entenderse como una conciencia o certeza de que la solución de los conflictos no puede producirse a través del empleo de la violencia y de que el derecho no puede desconocer la existencia de situaciones de hechos revestidas de una tal apariencia de solidez y rectitud, que su destrucción u olvido solo podría acarrear efectos nocivos para el desenvolvimiento de las relaciones económicas y sociales.

Por otro lado, en cuanto a las alertas de registro como mecanismo para evitar fraudes, cabe señalar que este servicio es completamente gratuito y lo

brinda la SUNARP a través de su portal, el cual permite notificar a personas naturales o a un representante de una persona jurídica interesada en seguridad o valores ha sido presentado para su inscripción en el campo de registro al que ha solicitado este servicio de alerta del Registro. Así, y al activarse la alerta de registro, a través del sistema de búsqueda automatizada, se detectará(n) la(s) cabecera(s) para su registro en la citada entrada de registro y se enviará un mensaje a la dirección de correo electrónico facilitada por quien solicita suscribirse a este servicio de alerta de suscripción, es decir, este servicio previene fraudes que se han producido y en los que, en algunos casos, se produce el despido de funcionarios y/o servidores públicos.

Cabe señalar que inicialmente este servicio gratuito estaba destinado a propietarios inscritos en el registro de la propiedad inmobiliaria, pero desde entonces se ha extendido a otro tipo de inmuebles.

Así para la afiliación al servicio; la suscripción al servicio de “alerta de inscripción” puede realizarse de dos modos:

1. A través del acceso a la página web institucional o a la aplicación móvil (APP) de la Sunarp. Para tal efecto, el usuario deberá aceptar las condiciones de uso del servicio, designar el correo electrónico y número de teléfono móvil en los que recibirá las comunicaciones, indicar una contraseña de seguridad y completar el formulario virtual; así como asociar las partidas registrales sobre las que desee mantenerse informado, precisando la oficina registral y el tipo de registro al que pertenecen (predios, jurídicas, vehicular, mandatos y poderes).

2. Mediante la Alerta de Inscripción de Oficio, con la inscripción de un título de transferencia en el registro de predios o en el registro de propiedad vehicular, siempre que en la solicitud de inscripción o en una hoja adicional se indique, cuando menos, un correo electrónico o un número de teléfono móvil. (Sunarp, 2018, p. 56).

De igual forma, la segunda subcategoría garantía registral presenta las siguientes definiciones:

Para Gálvez (2019), la garantía registral es aquella seguridad que va a otorgar el estado a través de sus órganos públicos a todos los ciudadanos en

general, ante las posibles amenazas contra sus propiedades inmuebles como por ejemplo los fraudes inmobiliarios o las reventas de casas a varios propietarios, la garantía registral viene a ser la protección en otras palabras que va otorgar el estado a través de su órgano y especializados como lo es la SUNARP mediante el registro de propiedad inmueble, a los predios que se generará a través de las medidas que está imponga para la protección como por ejemplo el registro de las propiedades, la alerta registral entre otros.

Asimismo, para Ortiz (2020), afirmó que la garantía registral es aquella seguridad jurídica que se obtiene cuando se está dentro del marco de la ley con el registro de las propiedades en los órganos especializados, los cuales tienen el deber de proteger a la propiedad de actos que van en contra del derecho de los titulares como los delitos relacionados con las propiedades inmuebles.

De igual forma, Montero (2020), sostuvo que la garantía registral es el respaldo que otorga el estado a través de sus órganos especializados y autónomos, cuando un titular registra sus propiedades, para que este puede estar protegido bajo las normas internas tanto del estado como del organismo mencionado, con la finalidad de hacerlo visible ante el estado y ante los ciudadanos, evitando así conflictos de índole legal.

Para Hernán (2016). La garantía registral tiene como función primaria la configuración de un título formal que acredita prima facie los derechos subjetivos, mientras que la función complementaria es la conservación y protección de esos mismos derechos a través de la apariencia. Asimismo, este garantizará los derechos cuando se trasladan bienes entre personas por medio de diversos hechos jurídicos que la ley reconoce con tal fin. Entre esos hechos, denominados “modos de adquisición de la propiedad”, los mismos que se encuentran el contrato de transmisión.

Para Zambrano (2013), la garantía registral es aquella seguridad que va a otorgar el estado a través de sus órganos públicos a todos los ciudadanos en general, ante las posibles amenazas contra sus propiedades inmuebles como por ejemplo los fraudes inmobiliarios o las reventas de casas a varios propietarios, la garantía registral viene a ser la protección en otras palabras que va otorgar el estado a través de su órgano y especializados como lo es la

SUNARP mediante el registro de propiedad inmueble, a los predios que se generará a través de las medidas que está imponga para la protección como por ejemplo el registro de las propiedades, la alerta registral entre otros.

Asimismo, para Nestares (2020), afirmó que la garantía registral es aquella seguridad jurídica que se obtiene cuando se está dentro del marco de la ley con el registro de las propiedades en los órganos especializados, los cuales tienen el deber de proteger a la propiedad de actos que van en contra del derecho de los titulares como los delitos relacionados con las propiedades inmuebles.

De igual forma, Monar (2020), sostuvo que la garantía registral es el respaldo que otorga el estado a través de sus órganos especializados y autónomos, cuando un titular registra sus propiedades, para que este puede estar protegido bajo las normas internas tanto del estado como del organismo mencionado, con la finalidad de hacerlo visible ante el estado y ante los ciudadanos, evitando así conflictos de índole legal.

Asimismo, es importante definir a las categorías partiendo por la primera categoría Registro de Propiedad Inmueble

Es por ello por lo que Bobadilla (2016), manifestó que es importante conocer el Registro de Propiedad inmueble, para ello sirve indicar que, El Registro de predios de la Superintendencia Nacional de los registros públicos permite anotar la primera inscripción de terminado predio (inmatriculación). Así como también, se inscriben sus modificaciones registrales, transferencias mediante actos de compraventa, donación, cargas y gravámenes entre otros actos que se puedan inscribir, siendo todo estos debidamente calificados por los Registradores Públicos de la Gerencia de Propiedad Inmueble a fin de garantizar en todo momento la seguridad de los predios.

Así Torrez (2018), indicó que el predio o también llamado finca, fundo, heredad, hacienda, propiedad territorial, es una extensión delimitada de terreno rústico o urbano, con edificación o sin ella. El predio es el bien inmueble por excelencia. Tiene gran relevancia económica.

De igual forma, Soriano y Ticona (2017), manifestó que, en épocas previas a la industrialización fue el símbolo de riqueza y prosperidad. La propiedad

predial es el poder jurídico que permite gozar, disponer y reivindicar un predio, poder que está acordado y tutelado por el ordenamiento jurídico. Asimismo, por su naturaleza estos pueden ser de dominio del Estado o de dominio de los particulares y eso también sabe diferenciar según el uso que puedan darse y las características de estos.

Por otro lado, la primera subcategoría Seguridad de Predio presenta las siguientes definiciones

Respecto de ello Torrez (2018), explica que la seguridad jurídica tiene la finalidad de proteger los predios tanto los públicos como los privados en aras del derecho a la propiedad puesto que esta afectación generaría una pérdida de un bien de manera inescrupulosa que muchas veces genera carga laboral dentro del Poder Judicial debido a la cantidad de problemas que suscitan en el país peruano, por ello que otorgar seguridad registrar generaría beneficios no sólo en el ámbito administrativo sino también en el ámbito judicial puesto que disminuiría la carga en cuanto a temas registrales y se resolvería de manera más justa los problemas suscitados en el mismo.

Nestares (2019), afirmó que tener una normativa clara y precisa y un conocimiento y entendimiento general de la ley que debe aplicarse en cada caso nos proporciona cierto grado de autenticidad y tranquilidad de antemano. las consecuencias jurídicas de nuestras acciones y las de terceros; Por otra parte, el Registro Público Nacional, con el fin de cumplir con el propósito para el cual se creó la institución antes mencionada, ha implementado servicios tecnológicos que han ayudado en gran medida a mejorar el servicio que brinda el Registro Público.

Finalmente, Castañeda (2019), indicó que el derecho como tal busca a través de las normas y leyes regular y poder solucionar posibles problemas que puedan suceder de una falta de registro para evitar el perjuicio de tercero de buena fe o de un propietario contra un comprador de mala fe.

De igual forma, la segunda subcategoría Registradores Registrales presenta las siguientes definiciones:

Puerta (2017), afirmó que el Registrador, según el artículo 2011, debe confrontar al Registrador en el documento en que se prepara la partitura, con las inscripciones y anotaciones en el Registro, lo que significa que debe buscar la “coherencia” entre el Documento y la historia patrimonial en el Registro (contexto) y otros registros contenidos en otros registros y que también constituyen el registro de firma pública nacional.

Los registradores podrán adjuntar al oficio, una copia literal o certificado compendioso de la partida registral materia de la solicitud, para efectos que el magistrado cuente con todos los elementos necesarios para la mejor comprensión de la esquila de observación y del oficio (Resolución 029-2012.SUNARP/SA, 2012, p. 3).

Peña (2018), manifestó que los registradores registrales son aquellos encargados de realizar la función de anotar y verificar los títulos de propiedad los cuales van a otorgar seguridad jurídica a los titulares y por ello debe realizarse de manera eficaz gas siguiendo todos los parámetros impuestos por los organismos encargados.

En el caso peruano como lo hemos mencionado los registradores públicos tienen sus requisitos en el ordenamiento jurídico tal cual lo dice el artículo 6 de la ley 26366, el cual indico que:

Los Registradores Públicos y los integrantes de los órganos de segunda instancia administrativa de los Registros Públicos que integran el Sistema, son nombrados por el órgano competente de cada Registro. Para acceder al cargo se requiere ser peruano, abogado y haber aprobado el concurso público de méritos supervisado por la Superintendencia y de acuerdo al Reglamento que para tal efecto expedirá esta entidad.

Asimismo, estos registradores basan sus funciones en los principios registrales los cuales con los siguientes:

Principio de Impermeabilidad; el cual está regulado en el artículo 2017 del Código Civil y señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito.

Principio de especialidad; regulado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO del RGRP, tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y las personas, determinando que en cada inscripción se haga en partida separada.

Principio de Tracto Sucesivo; regulado en el artículo 2015° del Código Civil, el cual dice que “ninguna Inscripción salvo la primera se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”.

Principio de legitimación; regulado por el artículo 2013 del Código Civil y el artículo VII del TUO del RGRP. Así por el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos.

Principio de publicidad, regulado en el artículo 2012° del Código Civil, señala que “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Principio de legalidad; tiene su fundamento, en que solamente los títulos legítimos, perfectos o válidos, sean publicitados por el registro a través de los asientos respectivos.

Principio de rogación; regulado en el en el artículo 2011° del C.C. que prescribe que “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción,

Principio de prioridad; regulado en el artículo 2016° del C.C. y se refiere a que los derechos preferidos por los registros públicos están determinados por la fecha de su presentación o inscripción.

III. Metodología

3.1. Tipo y diseño de investigación

El presente trabajo de investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, ya que, como señala Hernández, Fernández y Baptista (2014), quien indica, este tipo de enfoque tiene cierta flexibilidad tanto para la aplicación de los instrumentos de recolección de datos, como para el manejo de procesamiento de estos. Considerando que los trabajos se adapten a estudios que ya existen. Por otro lado, Katayama (2014), refiere que este tipo de enfoque permite estudiar en un sentido amplio la investigación que tiene relación con la sociedad jurídica y los expertos en la materia.

Quecedo y Castaño (2002), manifestaron que el enfoque cualitativo es la investigación que produce datos descriptivos: las propias palabras de las personas, habladas o escritas, y la conducta observable”, Ya que esto permite a conocer el tema y formular teorías, es por ello que la presente investigación está orientada hacia el enfoque cualitativo, ya que este comprende un análisis y recolección de datos mediante el instrumento de guía de entrevistas.

Respecto al tipo de investigación de la presente tesis, es de tipo básico, ya que se pretende obtener información y aplicar los conocimientos respecto a la seguridad jurídica de predios mediante el registro de propiedad inmueble en lima metropolitana; para ello, Valderrama (2007), refirió que, una investigación básica es aquella que se enfoca en comprender y adquirir conocimientos más complejos y completos de los fenómenos.

Con respecto al diseño de investigación, es de diseño fenomenológico, ya que la inseguridad jurídica de los predios, así como el registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana tienen repercusiones en diversos campos, siendo estos, campo político, campo económico, campo social y campo jurídico. Por su naturaleza se requerirá de recurrir a la experiencia de los informantes que serán personas clasificadas con amplia experiencia en el rubro para que desde su experiencia vivida puedan informarnos sobre la fenomenología del estudio investigado; Hernández et al. (2014), indicó que, se recurre a las entrevistas, toda vez que por ética o por su misma complejidad, el problema de estudio es

difícil de observar (prevención de la corrupción) o incluso en algunos casos no se puede realizar.

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Categoría 1: Seguridad Jurídica

Para, Torres (2018), La Seguridad Jurídica, es la institución que permite aplicar a cada situación brindándonos un determinado grado de garantía registral, veracidad y tranquilidad al conocer con anticipación las secuelas jurídicas de nuestros actos y de los realizados por terceros; Por otro lado, La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos con el objetivo de cumplir con la finalidad por la que fue creada dicha institución, se implementó servicios tecnológicos como la alerta registral, los cuales han sido de gran ayuda para mejorar el servicio que brinda los registros públicos.

Subcategorías: Alerta registral y garantía registral.

Categoría 2: Registro de propiedad inmueble

Para, Gálvez (2019), El Registro de predios de la Superintendencia Nacional de los registros públicos permite anotar la primera inscripción de terminado predio (inmatriculación). Así como también, se inscriben sus modificaciones registrales, transferencias mediante actos de compraventa, donación, cargas y gravámenes entre otros actos que se puedan inscribir, siendo todo estos debidamente calificados por los Registradores Registrales Públicos de la Gerencia de Propiedad Inmueble a fin de garantizar en todo momento la seguridad de los predios.

Subcategorías: Seguridad de predio y Registradores Registrales.

Tabla 1.*Matriz de Categorización*

Categorías		Subcategorías	
Código	Nombre	Código	Nombre
C1	Seguridad Jurídica	C1.1	Alerta registral
		C1.2	Garantía Registral
C2	Registro de Propiedad Inmueble	C2.1	Seguridad de Predio
		C2.2	Registradores Registrales

3.3. Escenario de estudio

Para Peña (2006), el escenario de estudio es el lugar determinado en el espacio en donde se desarrollará la recolección de información por parte de la muestra elegida por los investigadores.

El presente trabajo de investigación se realizó en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima Metropolitana, siendo este la Zona Registral N° IX; la SUNARP – Zona Registral N° IX, está ubicado en Av. Edgardo Rebagliati N° 561, del Distrito de Jesús María – Lima – Lima, el cual tiene a su cargo la inscripción y publicidad de los actos y contratos que han cumplido con lo estipulado en el Reglamento General de los Registros Públicos, tal es así que dentro de la Zona Registral N° IX, está el área de la Gerencia de propiedad inmueble de Lima Metropolitana el cual está conformado por Registradores públicos y Abogados, los cuales realizan funciones de acuerdo al reglamento a fin de cumplir con el Registro de Propiedad Inmueble. Cuenta con autonomía administrativa, también económica, en su presupuesto y financieramente siendo este adscrito al Ministerio de Justicia.

3.4. Participantes

Para la elaboración de un buen muestreo según Ñaupas, Novoa y Villagómez (2011), manifiestan que primero se debe tener claro la población en este presente estudio fueron los funcionarios de la Zona Registral N° IX – Sunarp, luego se realizó un muestreo simple no probabilístico mediante el cual se tomaron algunos participantes (Hernández, Sampieri y Mendoza, 2018).

Para Hernández (2014), En el caso de la presente investigación de enfoque cualitativo, “el tamaño de la muestra no es tan importante desde una perspectiva probabilística, pues el interés del investigador no es generalizar los resultados para una mayoría”, es por ello que, los sujetos participantes, fueron siete funcionarios públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N° IX y dos abogados especialistas en la materia de Derecho Registral, el cual se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 2.

Caracterización de sujetos a entrevistar

Entrevistado	Profesión	Especialidad	Cargo	Experiencia
María Angélica Hau Balta	Abogada	Registral	Coordinadora Responsable del Registro de Persona Jurídicas y Naturales	8 años
José Williams Odar Arévalo	Abogado	Registral	Sub Gerente de Diario y Mesa de Partes	8 años
Carlos Cueva Odar	Abogado	Registral / Civil	Gerente General del Estudio Jurídico Cueva & Asociados	10 años
Mariella Milagros Boulanger Manco	Abogada	Registral	Registrador Público	10 años

Alejandro Piter Abrigo Campos	Abogado	Registral / Civil	Gerente General del Estudio Jurídico Abrigo & Asociados	5 años
Elena Beatriz Sánchez Abanto	Abogada	Registral	Registrador Público	10 años
Esben Luna Escalante	Abogado	Registral	Registrador Público	10 años
Nelly Cecilia Marimon Lino Montes	Abogada	Civil / Registral	Registrador Público	10 años
Rosa Mirelly Huacacolqui Pimentel	Abogada	Registral	Certificadora Registral	5 años

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

En el presente trabajo se utilizó la técnica de la entrevista. Al respecto de la entrevista, es una de las técnicas más usadas en las investigaciones de enfoque cualitativo, así los autores Orellana y Cruz (2006), indicaron que, ya desde años anteriores señalaban sobre recurrir a la entrevista es tan beneficiosa como la entrevista presencial, y esta puede ser por chat por correo electrónico, o incluso en la actualidad podemos tomar en cuenta medios tecnológicos como el WhatsApp o incluso a través del Zoom u otra plataforma de videoconferencia. Por tanto, se recurrió a esta técnica, teniendo como instrumento la Guía de Entrevista las cuales se adjuntan en los anexos de la presente investigación; Asimismo, Cabezas, Andrade y Torres (2018), la entrevista te permite el contacto directo entre el investigador y entrevistado a través de dialogo, correos, entre otros.

Por otro lado, Sampieri (2006), manifestó que, la técnica de la entrevista es muy importante debido a que se puede recopilar información directa y personal del agente participante y que este agente participante debe tener relación y mucha experiencia con el tema estudiado. Finalmente, las guías de entrevistas serán debidamente validadas por expertos con el grado de Maestro.

Finalmente, se utilizó esta técnica de entrevistas con preguntas semiestructuradas a una cantidad de participantes calificadas siendo estos Registradores y Abogados (Ander-Egg, 2011).

3.6. Procedimiento

El instrumento aplicado fue con el debido consentimiento de todos los participantes, tal es así que, se realizó a través de solicitudes respaldadas por la Universidad Privada Cesar Vallejo de Lima Norte mediante la carta de presentación que fue dirigido directamente al Jefe de la Zona Registral IX, a fin de que me brinden todas la facilidades de acceso ante a los Funcionarios Públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N° IX y Abogados Litigantes a fin de llevar una entrevista sólida que permita recopilar la información requerida a través de la fenomenología de los participantes sobre el tema a tratar; sin embargo se usó también de la virtualidad a fin de poder coordinar mediante correo electrónico.

Luego de efectuar las entrevistas se procedió a la transcripción de forma parafraseada, llevando los datos a la matriz de categorización, logrando así tener una información valida el cual permitió profundizar su comprensión (Villafuerte, Intriago y Soto, 2015).

El procedimiento se siguió bajo el enfoque cualitativo para ello, Loblich (2017), refiere que, luego de obtener los datos se procede a realizar la reducción de la información finalizando así con la interpretación, discusión y conclusión.

3.7. Rigor científico

En la presente tesis se utilizó principalmente los criterios de rigor siendo este, rigor de credibilidad para ello Given y Saumure (2008), manifestaron que este tipo de rigor permite desarrollar mediante la manipulación de fuentes de información confiables, las cuales permitieron así el uso de la recolección de buena información, reuniendo así la credibilidad suficiente que no deja duda su validez científica, sometándose a una auditoría a futuro.; Por otro lado también tiene el rigor de transferibilidad, ya que permitirá extender los resultados y que los resultados puedan servir de base para otras investigaciones. Asimismo, Conejero (2020), manifestó que, en el ámbito cualitativo, los lectores pueden

utilizar la información en otros estudios de otros ámbitos diferentes. Finalmente, se puede concluir que el rigor científico permite que se haga un rastro de la información hasta su origen.

Finalmente, se ha demostrado el rigor científico de la confirmación, debido a que pasaría por rastrear a los progenitores hasta su origen y hacer que la lógica utilizada para explicarlos.

Tabla 3

Validación de expertos

Validador	Profesión	Grado	Suficiencia	Aplicable
Gustavo Carlos	Abogado	Magister en	Si	Si
Córdova Morilla		Gestión Pública		
Richard Artidoro	Abogado	Magister en	SI	SI
Vega Vargas		Derecho Penal y Gestor Público		
Rubén Quispe Ichpas	Abogado	Doctor	SI	SI

3.8. Método de análisis de información

El Método que se siguió fue de la siguiente manera: 1). Recopilar la información mediante la entrevista a los participantes de la Zona Registral N° IX - Sunarp, 2). Transcripción de la información en lo pertinente, 3). Se procedió al análisis de la información recopilada, comparando lo teórico, las entrevistas realizadas y la parte normativa a fin de triangular la información de distintas formas ya que existen diversas estrategias a través de las cuales se puede estudiar el fenómeno.

Finalmente, Valderrama (2007), indicó que, la utilización del método analítico, que en resumen es, proceso de construir el todo en sus elementos básicos y así pasar de lo general a lo particular, por eso elegimos esta categoría, porque nos ayuda a lograr el resultado de cómo de construir un evento a partir de sus elementos componentes para que podamos utilizará la descripción de los resultados para los participantes.

3.9. Aspectos éticos

Para desarrollar la presente tesis se respetó el rigor científico exigido la universidad, siendo así que, el presente trabajo cuenta con el rigor de la Universidad Privada Cesar Vallejo Lima Norte, cumpliendo así en todo momento los estándares académicos que requiere el grado. Para ello el presente trabajo cuenta con la confidencialidad de la información, a nivel personal de los entrevistados. Asimismo, la redacción contiene las citas y referencias que requieren las normas del Manual de Publicaciones de la American Psychological Association – APA 7ma edición.

Finalmente, este trabajo académico, se realizó respetando la llamada Ley Universitaria, y la Resolución rectoral de la Universidad Cesar Vallejo N° 0089-2019/UCV, conjuntamente con la norma APA, con la finalidad de respetar los derechos de autor.

IV. Resultados y discusión

4.1. Procedimientos de recolección de datos

El trabajo de campo se realizó en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima Norte. Luego de elaborado el plan de trabajo, se solicitó autorización a la Administradora del Módulo; en seguida, se inició la observación participante de las audiencias y la revisión de expedientes; se continuó el trabajo de campo de manera virtual. Durante la recolección de datos se usó el diario de campo registrándose la información además en la lista de cotejo y en la ficha de análisis documental. El trabajo de campo se extendió tres meses más de lo previsto. Para las entrevistas se utilizó la cuenta de Google Meet de la Universidad César Vallejo con la cual se pudo realizar y grabar dichas entrevistas. En su ejecución se añadió una pregunta relacionada al objetivo general de la investigación. Luego se procedió a su transcripción y análisis en la matriz de triangulación.

4.2. Análisis e interpretación de los datos obtenidos a través de los instrumentos de la guía de entrevista.

Objetivo general: Superintendencia Nacional de los Registros / Seguridad Jurídica.

Hau (2022), afirmó que el tipo de seguridad jurídica que brinda la Sunarp mediante el registro de propiedad inmueble es realizar una debida calificación hasta su inscripción en la partida del predio correspondiente, así brindando seguridad jurídica a las propiedades de acuerdo a cada zona registral; pero a la fecha existen falsificación de documentos, mediante el cual terceros de mala fe, se apropian ilegalmente de los predios y que aún el registro de propiedad inmueble está debilitado, asimismo esta entidad brinda seguridad jurídica a través de servicios, de calificación registral, inscripción, alerta registral, bloqueo registral, inmovilización de partidas, pero como se sabe no todas los predios están inscritos en la Sunarp, es por ello que aún existe inseguridad en la sociedad, de igual forma aseveró que desconoce que existen políticas de gestión a razón de fortalecer el registro ya que se siguen viendo los mismos problemas

de fraudes inmobiliarios y que hay muchas personas que vienen y se quejan indicando que se les ha arrebatado su propiedad.

Odar (2022), sostuvo que el tipo de seguridad jurídica que otorga la entidad pública a través de la eficacia al momento de realizar los registros de las propiedades de los titulares, puesto que ello significa un respaldo de éstas por parte del estado y sus órganos que debe garantizar la no vulneración del mismo y la protección en todo momento, asimismo los registros públicos utilizan diversos tipos de herramientas para poder proteger y garantizar el derecho a la propiedad de los titulares así podemos decir que algunas herramientas utilizadas son la calificación registral la inscripción entre otros, de igual forma señala que los registros públicos no cuentan con nuevas políticas de gestión que ayude a mejorar la realización de las funciones de los funcionarios y por ende las cosas siguen siendo iguales y las condiciones y de igual forma.

Cueva (2022), refirió que el tipo de seguridad jurídica que brinda la SUNARP es aquella que se realiza a través de la buena calificación de los títulos para garantizar el derecho de propiedad de los titulares y evitar cualquier tipo de delito frente a ello, asimismo afirmo que los registros públicos para brindar seguridad jurídica se enfocan en primer lugar en la buena calificación de los títulos y en el buen registro de inscripción de las propiedades, asimismo dijo que no existen nuevos tipos de gestiones para mejorar las políticas.

Boulanger (2022), expresó que el tipo de seguridad jurídica que brinda SUNARP es de realizar de manera eficiente los registros de las propiedades otorgándole así titularidad y el derecho sobre las mismas a un propietario para que fuera a realizar cualquier tipo de trámite respecto de la misma, asimismo los registros públicos sí brindan seguridad jurídica a través de diversas herramientas como por ejemplo la alerta registral o la calificación de títulos que permite a los funcionarios proteger los derechos de propiedad, por otro lado dijo que la gestión de políticas a pesar de ser prácticamente inexistente, no impide los registros públicos a realizar de manera eficaz sus funciones en cuanto a la protección del derecho a la propiedad.

Abrigo (2022), indicó que el tipo de seguridad jurídica que brinda esta entidad se da a través del cumplimiento eficaz de sus funciones los mismos que

es realizar una buena calificación de títulos y en inscripción de los propiedades, asimismo dijo que los registros públicos sí brindan seguridad jurídica de mecanismos que impiden que cualquier persona pueda hacer uso de las propiedades si no tiene derechos sobre la misma inscrita en los registros y afirmó que no existen gestiones políticas relacionadas a los registros públicos pero no evita que las funciones se realizan de forma eficaz y cumpliendo con lo normativa; Sánchez (2022), afirmó que la seguridad jurídica que la entidad SUNARP genera se da a través de la inscripción de las propiedades de forma eficaz que impida que éstas puedan sufrir cualquier tipo de amenaza por parte de algún delito inmobiliario como los fraudes inmobiliarios las reventas de casas entre otros, de igual forma opino que los registros públicos brindan seguridad jurídica a través de la inscripción de las propiedades en el sistema, Demostrando así que son garantía y respaldo jurídico ante cualquier tipo de amenaza o vulneración de su derecho, asimismo aseveró que no existen gestión de políticas en los registros públicos pero que tiene reglamentos internos que se cumplen de manera eficaz para poder lograr los objetivos que tenemos como entidad.

Luna(2022), sostuvo que la seguridad jurídica que la entidad SUNARP se debería dar a través de la inscripción de los títulos de propiedad sin embargo en la realidad no se realiza de esa manera y muestra muchas deficiencias, asimismo la Sunarp no otorga seguridad jurídica puesto que los propietarios del registro de predios siguen teniendo casos que aumentan a diario en torno a la seguridad que brindó la entidad a sus propiedades y que de igual manera fueron vulnerados Por mi experiencia puedo decir que los registros públicos no cuentan con una gestión de políticas sino solo con normativa interna que va a distribuir sus funciones y también las va a regular.

Marimón (2022), refirió que la Sunarp no genera ningún tipo de seguridad jurídica y el usuario es la persona que debe estar preguntando yendo a averiguar si todo está correcto con sus propiedades ayuda algún trámite realizado en vez que ellos informen de forma gratuita e inmediata, asimismo dijo que las herramientas que usa esta entidad son alerta registral y la inscripción de propiedades a través de las cuales se pretende garantizar el derecho a propiedad de los usuarios. De igual modo dijo que no cuenta con gestión de políticas en

cuanto a los registros públicos por qué sus funciones y su forma de trabajar sigue siendo la misma ineficaz.

Huacacolqui (2022), expresó que la Sunarp no genera ningún tipo de seguridad jurídica puesto que existen delitos relacionados a las funciones que deben realizar los registros públicos las cuales no son eficientes a través del uso de las herramientas que utiliza los registros públicos entre las más eficiente que puede existir pero no en su totalidad es la alerta registral y la calificación de títulos, de igual modo por mi experiencia no existe una gestión de políticas para mejorar las funciones es por ello que las funciones que realizan los trabajadores de los registros públicos son deficientes.

Primer objetivo específico: la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad.

Hau (2022), afirmó que la alerta registral otorga seguridad jurídica a través de avisos que generan una alerta en los titulares, sobre que sus propiedades están siendo partícipes en algún tipo de trámite en tiempo real y directo para que los titulares puedan tomar precauciones, asimismo señalo que la ventaja del alerta registral es el anuncio que te da de manera directa y real a través de mensajes de texto y la mayor desventaja es que no todos los usuarios de los registros públicos conocen esta herramienta y la utilizan, asimismo la alerta registral tendría una mejora significativa sí se realizará publicidad necesaria para que todos los usuarios de los registros públicos la conocieran puesto que ésta es gratuita y no afectaría a la economía de los mismos.

Odar (2022), sostuvo que la alerta registral brinda seguridad jurídica pero no de manera eficaz puesto que no llega a todos los usuarios por falta de conocimiento de los mismos o por falta de información por parte de los registros públicos. asimismo, afirmo que la ventaja que presenta la alerta registral es la protección que da al titular puesto que le avisa de manera inmediata si sobre su propiedad se está haciendo algún trámite y la mayor desventaja es que sólo pueden utilizarlo las personas que saben de tecnología en conocimientos mínimos. por ende recomienda que la alerta registral mejoraría la eficiencia si los

registros públicos realizan una mayor publicidad sobre su uso y las ventajas que este presenta para los usuarios ya que muchos desconocen de este servicio.

Cueva (2022), refirió que está registrada el cumple con sus funciones pero podemos decir que es ineficiente puesto que es casi desconocido para la mayoría de nuestros usuarios y no es inclusiva con otros tipos de personas que no sepan manejar las herramientas tecnológicas, asimismo afirmó que la mayor ventaja que presenta de alerta registral para las personas que lo conocen y saben utilizarlo es que les previene de cualquier tipo de fraude inmobiliario y la mayor desventaja es que no todos los usuarios pueden utilizarlo, asimismo recomendó que a alerta registral puede mejorar si varían la forma de utilización e incluyen todos los tipos o la mayoría de los usos que le pueda dar personas que no manejan tecnología.

Boulanger (2022), expresó que la alerta registral es un medio eficiente para poder proteger los derechos de propiedad de los usuarios puesto que genera una constante alarma en el caso utiliza la propiedad para algún tipo de trámite, asimismo dijo que la mayor ventaja que presenta la alerta registral es la prevención de cualquier tipo de delito por parte de los usuarios y la menor desventaja es que es casi es conocida por algunos y recomendó que la alerta registral Puede tener mejoras en cuanto los registros públicos estén dispuestos a dar a conocer la herramienta a través de diversos medios de comunicación.

Abrigo (2022), indica que la alerta registral es una herramienta moderna y eficaz que permite al usuario conocer en tiempo real si su propia estación utilizada en algún tipo de trámite para que pueda tomar las medidas necesarias y denunciar este tipo de casos, asimismo consideró que las ventajas de la alerta registral son la rapidez que tiene para informar al usuario y la eficacia en cuanto a la información, asimismo como desventaja considero que no tiene y recomendó que la alerta registral genera seguridad jurídica puesto que sus servicios eficientes cumple con las funciones que debe cumplir bien el momento que debía realizarlo Sánchez (2022) afirmó que la alerta registral es un mecanismo que demuestra los avances tecnológicos que ha hecho la entidad y que si es eficaz para poder brindar seguridad jurídica por la rapidez de su sistema, asimismo dijo que la mayor ventaja que tiene la alerta registral es que es inmediata al momento

de avisar sobre algún tipo de trámite y la parte negativa considero que es que no es inclusiva con todos los usuarios, y recomendó que la alerta registral puede mejorar a través de la inserción de nuevas herramientas que le permita a las personas discapacitadas también acceder a este tipo de programa.

Luna(2022), sostuvo que la alerta registral es una herramienta eficiente pero no brinda seguridad jurídica a todos los propietarios de lima metropolitana, es aquí la gran deficiencia que tiene este programa, asimismo señalo que la única ventaja que puedo ver en la alerta registral es la inmediatez de avisar sobre los procesos pero la mayor desventaja es que no llega a todas las personas por igual, asimismo recomendó que la alerta registra debe mejorar puesto que sólo funciona para una cierta cantidad de personas del total de la población y los funcionarios no aportan puesto que no informa a los usuarios sobre estos servicios, cuando uno va a consulta lo omiten para no perder tiempo explicando.

Marimón (2022), refirió que la alerta registral sí es una herramienta pero no otorga seguridad jurídica de forma eficaz, puesto que sólo podemos utilizar los usuarios que saben manejar los medios tecnológicos, asimismo afirmó que hay experiencia por usar la alerta registral puedo decir que su ventaja es la rapidez con la que informa algún trámite que se está realizando sobre su propiedad pero como desventaja puede ser que si no sabes utilizar la aplicación o abrir tus bandeja de correos no te enterarás de esto, asimismo recomendó que la alerta registra debe modificar sistema o en todo caso será una división y crear una alerta registral que se aparece en las rurales y donde se puede identificar a los usuarios que viven en zonas remotas que también tienen propiedades en lima o en otros lugares.

Huacacolqui (2022), expresó que que la alerta registral es un medio por el cual se brinda seguridad jurídica pero no es eficiente en su totalidad porque sólo lo usan 1/3 de los usuarios no todos en general, la misma que tiene una ventaja importante que es la rapidez con la que va a informar al usuario sobre sus propiedades y como desventaja puedo decir que sólo lo pueden usar las personas que saben utilizar las redes si tú no sabes buscar en tu correo por ejemplo no podrás utilizarlo de manera eficiente, asimismo recomendó que la alerta registral debe mejorar su deficiencia respecto de la falta de información

que hay de su funcionamiento por parte de los usuarios y así mismo también debe incluir a todo tipo de usuarios no sólo aquel que sepa utilizar las redes tecnológicas o los medios virtuales.

Segundo objetivo específico: Garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana.

Hau (2022), afirmó que Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantizan realizando una debida calificación hasta su inscripción en el asiento de la partida correspondiente, pero aún falta eficiencia debido a que muchas veces presentan documentos falsificados las cuales aún no pueden ver si es real o no, de igual forma que el estado en la actualidad no genera ningún tipo de control sobre las funciones de los registradores más que dándoles funciones determinadas a través de sus normas, asimismo los registradores de los registros públicos cumplen sus funciones pero no con eficiencia puesto que aún podemos ver casos de diferentes usuarios a los cuales se les ha hecho un mal registro y por ende han sido vulnerables en su derecho a la propiedad.

Odar (2022), sostuvo que los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana Garantiza la seguridad registrada en los predios a través de la eficacia al momento de registrar las propiedades, por otro lado, el estado en la actualidad no controla las funciones realizadas por registros públicos puesto que ha generado sus funciones de manera específica para su cumplimiento, asimismo afirmo que los registradores de registros públicos cumplen sus funciones pero de manera ineficaz puesto que existen casos donde la calificación registral se hizo de manera incorrecta lo que generó una afectación en el derecho propiedad de los titulares.

Cueva (2022), refirió que los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana Garantiza la seguridad registrada a través de la buena inscripción que realiza de las propiedades y de la aplicación de las herramientas por parte de los usuarios pero con previo conocimiento por parte de las autoridades, asimismo el estado en la actualidad no fiscaliza las funciones realizadas por registros públicos sin embargo permite que los usuarios puedan

presentar sus quejas en caso no sean atendidas de manera eficaz y según el ordenamiento jurídico. De igual forma los registradores de registros públicos cumplen sus funciones de manera ineficiente puesto que en la actualidad se han dado muchos casos que por falta de una calificación se han visto envueltos en diversos tipos de fraudes.

Boulanger (2022), expresó que Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantiza la seguridad de las propiedades mediante una correcta calificación de las propiedades y el uso de herramientas como la alerta registral como prevención. Asimismo, el estado peruano no fiscaliza las funciones de los registros públicos, pero si otorga una normativa la cual debe ser cumplida en aras de la protección del derecho al usuario y el derecho a la propiedad, de igual forma los registradores de registros públicos si realizan sus funciones de manera eficaz puesto que la carga que se tenía años atrás en comparación el presente año al igual que los reclamos los cuales también han disminuido.

Abrigo (2022), concluyó que Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantiza la seguridad de los predios a través de la calificación de títulos que es un paso importante para poder registrar una propiedad de manera eficaz, asimismo se dijo que el estado peruano controla las funciones de los registradores a través de las normativas internas que ha dispuesto para cada tipo de función y área respectiva, se igual forma los registradores de registros públicos Los registradores públicos realidad no funcionan de forma eficaz un puesto que la calificación de títulos seda sin mayor incidencia.

Sánchez (2022), afirmó que Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana protegen el derecho de propiedad sobre los predios a través del registro de propiedad inmueble, el mismo que debe ser eficaz para evitar que los titulares tengan algún tipo de problema con sus propiedades como que sufran de fraude inmobiliario, Asimismo, el estado peruano no controla de manera directa las funciones de los registradores públicos, pero a través de las normativas internas que ha regulado se puede controlar las funciones que deben realizar cada área específica y así de qué manera se sanciona si esto no sucede

así, así los registradores de Sunarp realizan de forma funciones puesto que ellos mismos son los encargados de velar por el derecho a la propiedad a través de las herramientas disponibles, y estas son eficaces.

Luna (2022), sostuvo que los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protegen el derecho a la propiedad me otorgan seguridad los predios del registro de propiedad inmueble puesto que todos los días resuelvo casos en mi despacho sobre propiedades que han sido vulneradas por delitos de fraude inmobiliario entre otros más graves, de igual forma el estado peruano no genera ningún tipo de control simplemente otorga sus normas y esto de vez en cumplidas cómo se indica, pero la realidad no pasa, asimismo los registradores de la entidad no cumplen su función ni siquiera de manera eficaz puesto que recibo muchos casos de personas a las cuales la calificación de títulos les ha otorgado a otras personas sus propiedades,

Marimón (2022), refirió que Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protegen el derecho a la propiedad de manera eficaz puesto que si lo hicieran no existirían tantos casos de fraudes cometidos dentro de la misma institución ya que son ellos los encargados de realizar la calificación de títulos cuando alguien pretende registrar una propiedad, de igual forma el estado peruano no controla las funciones de los registradores de manera directa pero sí en mí que normativas las cuales deben seguir los registradores de Sunarp las mismas que tienen consecuencias en caso no se realicen como están estipuladas. Asimismo, los registradores de la entidad no cumplen con las funciones que se les delega debido a la carga laboral que pueden tener, por ende, muchas veces cometen equivocaciones en cosas tan fáciles como los registros de propiedad.

Huacacolqui (2022), expresó que Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protegen el derecho a la propiedad de manera eficaz puesto que si lo hicieran no existirían tantos casos de fraudes cometidos dentro de la misma institución ya que son ellos los encargados de realizar la calificación de títulos cuando alguien pretende registrar una propiedad, de igual forma el estado peruano no controla las funciones de los registradores de manera directa pero sí en mí que normativas las cuales deben seguir los

registradores de Sunarp las mismas que tienen consecuencias en caso no se realicen como están estipulada, asimismo los registradores de la entidad no cumplen con las funciones que se les delega debido a la carga laboral que pueden tener, por ende muchas veces cometen equivocaciones en cosas tan fáciles como los registros de propiedad

4.3. Discusión de resultados

Objetivo General

Los resultados alcanzados fueron que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022, para ello, Luna(2022), manifiesta que los registros públicos no brindan seguridad jurídica debido a la carga laboral que tiene respecto de la calificación de títulos lo que muchas veces genera ineficacia en la realización de esta función, de igual Marimón (2022), apoyando lo dicho por el anterior registrador afirma que la Sunarp, no protege los derechos de propiedad de los usuarios puesto que en la actualidad existen un gran número de casos en donde la mala calificación de títulos ha conllevado a que se cometan delitos en relación a los inmuebles, lo que a su vez deja evidencia de la ineficacia en la realización de las funciones de los funcionarios o registradores públicos lo mismo gracias a la no fiscalización por parte del estado u otras entidades encargadas sobre las funciones.

De igual forma Huacacolqui (2022), afirma que los registros públicos no brindan real protección a los derechos de propiedad ni genera mecanismos eficaces para proteger las propiedades puesto que existe gran incidencia de casos donde se evidencia la mala calificación de títulos y las malas inscripción de propiedades que a su vez va a generar problemas a futuro en cuanto a un futuro uso de estos títulos.

Por otro lado, Boulanger (2022), converge que de los registros públicos sí cumplen con sus funciones puesto que los casos al año 2022 de fraudes inmobiliarios han disminuido debido a la eficacia en las funciones realizadas por los registradores públicos, asimismo Abrigo (2022), afirma que los registros públicos cumplen con sus funciones puesto que realiza campaña para dar a

conocer los medios que tiene para proteger los derechos de propiedad, de igual modo Sánchez (2022), afirma que los registros públicos si cumplen con sus funciones puesto que ven a al momento de la realización de la calificación de títulos esto se hace en la eficacia ya que las incidencias en cuanto a problemas respecto de ello han disminuido para el año 2022 a diferencia de años anteriores lo que significa que la eficacia ha aumentado.

Pese a ello el Odar (2022), difiere diciendo que si bien es cierto los registros públicos realizan efectivamente sus funciones estos se realizan de forma ineficaz debido a que falta una regulación externa a la que se tiene y el estado el no realizar ningún tipo de fiscalización no existe un control sobre estas funciones y sobre los registradores públicos; de igual forma Cueva (2022), no dice que la alerta registral funciona de manera eficiente pero no llega a todos los usuarios de forma igualitaria ya que muchos no saben utilizar los medios tecnológicos lo que genera un inconveniente al momento de querer generalizar su uso lo que es viable para que a todos se les proteja por igual, asimismo Hau (2022), nos indica que la ineficacia de los registros públicos y el cumplimiento de sus funciones se debe a la carga laboral a la falta de funcionarios para que puedan solventar el alto uso de los servicios.

Primer objetivo específico: La alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad

Luna (2022), afirma que los métodos utilizados para poder generar no siempre son eficaces, un ejemplo de ello es la alerta registral la cual es rápida bien para poder determinar algún tipo de proceso que se esté llevando a cabo con un título de propiedad, pero no llega a todas las personas o usuarios por igual puesto que muchas veces los funcionarios de registros públicos no evidencian el uso de estas herramientas y por ende los usuarios la desconocen, asimismo Cueva (2022), Expone que las herramientas que utilizan, muchas veces no incluye a todos los tipos de usuarios lo que impide un desarrollo en general y no sólo por áreas específicas o que beneficie a sólo un sector, de igual modo Huacacolqui (2022), explico que la letra registrar es una herramienta eficaz ésta debe llegar a todos los usuarios por igual y debería ser de forma obligatoria su uso.

Por otro lado, Boulanger (2022), de igual modo afirma que la información que se da a los usuarios sobre los usuarios alerta registral que es uno de los mecanismos más importantes que tiene Sunarp que es una para prevenir las violaciones al derecho de propiedad, ha aumentado el número de usuarios que lo utilizan para prevenirlos. De igual forma Abrigo (2022), expreso que la alerta registral es una de las mejores herramientas con las que cuenta registros públicos la cual consiste en dar aviso en un momento inmediato en el que se realice algún tipo de trámite respecto a la titularidad de las propiedades, asimismo Sánchez (2022), Indica que la alerta registral es un mecanismo que demuestra los avances tecnológicos que ha hecho la entidad y que si es eficaz para poder brindar seguridad jurídica por la rapidez de su sistema.

Pese a ello Odar (2022), difiere indicando que la única ventaja que puedo ver en la alerta registral es la inmediatez de avisar sobre los procesos pero la mayor desventaja es que no llega a todas las personas por igual, de igual forma Marimon (2022), manifiesta que el estado peruano no controla las funciones de los registradores de manera directa pero sí en mí que normativas las cuales deben seguir los registradores de Sunarp las mismas que tienen consecuencias en caso no se realicen como están estipuladas, por otro lado Hau (2022), afirma también que la alerta registral debe mejorar su deficiencia respecto a la falta de información que hay de su funcionamiento por parte de los usuarios y así mismo también debe incluir a todo tipo de usuarios no sólo aquel que sepa utilizar las redes tecnológicas o los medios virtuales.

Segundo objetivo específico: Fiscalización laboral mediante el control de inspección laboral

las regulaciones se realiza de forma interna y muchas veces no mejoran los errores, esto según explica Cueva (2022), se da puesto que los registradores públicos podemos decir que no cumplen con sus funciones puesto que la carga laboral afecta a la eficiencia que pueden tener al momento de calificar títulos lo que si se hace de manera incorrecta puede perjudicar de manera directa a los usuarios, de igual modo Huacacolqui (2022), afirma que la falta de eficacia conlleva pensar que es el estado que a falta de su fiscalización novelas realmente por los derechos de propiedad ni se interesa por si las funciones que

estableció en su ordenamiento jurídico se cumplen o no, por otro lado la carga laboral aumenta perjudicando así la capacidad de los funcionarios públicos a realizar una buena gestión eso, asimismo el presente autor rescata que si bien es cierto.

Por otro lado, para Boulanger (2022), afirma que a pesar de la falta de regulación de los usuarios el área de la calificación de títulos también presenta eficacia en la realización de funciones, de igual forma, Abrigo (2022), expresa que los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantiza la seguridad de los predios a través de la calificación de títulos que es un paso importante para poder registrar una propiedad de manera eficaz, asimismo Sánchez (2022), afirma que el estado peruano no controla de manera directa las funciones de los registradores públicos pero a través de las normativas internas que ha regulado se puede controlar las funciones que deben realizar cada área específica i de qué manera se sanciona si esto no sucede así.

Pese a ello Odar (2022), difiere diciendo que los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protegen el derecho a la propiedad puesto que todos los días resuelve casos en su despacho sobre propiedades que han sido vulneradas por delitos de fraude inmobiliario entre otros más graves. De igual forma el Marimon (2022), nos dice que la alerta registral funciona de manera eficiente pero no llega a todos los usuarios de forma igualitaria ya que muchos no saben utilizar los medios tecnológicos lo que genera un inconveniente al momento de querer generalizar su uso lo que es viable para que a todos se les proteja por igual, de la misma forma Hau (2022), afirma que os Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protege el derecho a la propiedad puesto que muchas veces existen delitos que se relacionan con la falta de eficiencia en las funciones como una mala calificación de títulos.

V. Conclusiones

Primero:

Se determinó que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda seguridad jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022 pero de forma deficiente, debido que existe en la actualidad incidencia de fraudes en materia inmobiliaria, es por ello que existe inseguridad jurídica en la gerencia de propiedad inmueble y que ellos no están brindando completa seguridad mediante sus mecanismos de protección.

Segundo:

Se determinó que la alerta registral de los registros públicos no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022, de forma eficaz, debido que esta solo puede ser utilizada por personas que tengan manejo de la tecnología y por ello solo protege a un grupo de usuarios y no a todos.

Tercero:

Se determinó que los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no cumplen sus funciones de forma eficaz a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022, puesto que hay mucha incidencia de casos que no realizaron sus labores y como consecuencia existen actos de fraude sobre los predios por terceros de mala fe.

VII. Recomendaciones

Primero:

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debe implementar nuevos lineamientos normativos para mejorar la eficiencia de brindar seguridad jurídica y así salvaguardar el derecho a la propiedad de los usuarios, así como también la Secretaría General de los Registros Públicos debe realizar un control continuo a la Zona Registral IX a fin de supervisar y mejorar las actividades y así garantizar la seguridad jurídica.

Segundo:

La Zona Registral N° IX de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos debe mejorar sus ineficiencias respecto al servicio de alerta registral como adaptar al sistema a todas las personas y no solo al público que sabe manejar las redes o la tecnología, sino también a las personas adultos mayores que desconocen de estos medios, asimismo debe implementar funcionarios que se encarguen de darle publicidad al sistema y la forma de uso.

Tercero:

El Ministerio de Justicia y Derechos Humanos debe implementar un sistema de monitoreo de las funciones que realizan los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

VIII. Referencias Bibliográficas

- Abindin, Z. (2020). The role of government in land registry and cadastre service in Turkey: Towards a government 3.0 perspective. *Land Use Policy*. 92. Recuperado de:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837719300845>
- Ander-Egg, E. (2011). *Aprender a investigar. Nociones básicas para la investigación social*. Brujas.
- Ayalew, D. (2021). Sustaining land registration benefits by addressing the challenges of reversion to informality in Rwanda. *Land Use Policy*. 110. Recuperado de:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837719311081>
- Ballestreni, A. M. (2006). *Cómo se elabora el proyecto de investigación*. Lima, Perú: Consultores Asociados.
- Barros, D. (2019). *Los límites a la función calificadora en el sistema registral chileno*. (Tesis de maestría, Universidad de Chile). Recuperado de:
<https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/168754>
- Becerra, D. (2018). *El control difuso registral como garantía del derecho de propiedad*. (Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres). Recuperado de:
https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3568/becerra_ddr.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Becerra, J. y Rodríguez, J. (2017). El papel del derecho de propiedad privada en el ámbito espacial. Tres estudios de caso *Revista Científica General José María Córdova*. *Revista científica*. 17 (14). 263 – 282. Recuperado de:
<https://www.redalyc.org/pdf/4762/476255357011.pdf>

- Biswas, A. (2021). Foreclosure externalities and Vacant Property Registration Ordinances. *Journal of urban economics*. 123. Recuperado de:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0094119021000176>
- Cabezas, E.D.; Andrade, D. y Torres, J. (2018). *Introducción a la metodología de la investigación científica*. Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE.
- Calizaya, C. (18 de enero de 2013). El proyecto de investigación [Mensaje en un blog]. Recuperado de: <https://es.slideshare.net/danielitocalizaya/ic-43-proyecto-de-investigacin-planteamiento-del-problema>
- Carrasco, D. (2007). *Metodología de la investigación científica*. Lima Perú. Editorial San Jacome E.I.R.L.
- Castaneda, J. (2019). Their intangible capital and corporate diversity. [Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid]. Recuperado de:
<https://core.ac.uk/download/pdf/335377606.pdf>
- Castañeda, P. (2020), Land titles and violent conflict in rural Mexico. *Journal of Development Economics*. 144. Recuperado de:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0304387818314974?via%3Dihub>
- Cagdas, A. (2017). Generic land registry and cadastre data model supporting interoperability based on international standards for Turkey. *Land Use Policy*,68, Recuperado de:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837716302101>
- Cotrina, J. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos*, lima 2017 - 2018. [Tesis de posgrado, Universidad Autónoma del Perú]. Recuperado de:
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/612/JOSE%20DAVID%20COTRINA%20OLIVA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Ccencho, A. (2020). El derecho a la propiedad en la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano. *Horizonte de la ciencia*. 19 (10). 16 – 23. Recuperado de:
<https://revistas.uncp.edu.pe/index.php/horizontedelaciencia/article/view/588>
- Criado, L. (2012). *Teoría de la seguridad jurídica*. Catedra de cultura jurídica. Buenos Aires. Recuperado de:
<https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788497689724.pdf>
- Damorus, L, (2021). Assessment of Canadian Public Automated External Defibrillator Registries. *CJC Open*. 504 – 509. Recuperado de:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2589790X20302328>
- Dextre, J. (2019). Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la zona registral N° IX sede lima, año 2019. (Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Recuperado de:
<http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6102/TESIS%20-DEXTRE%20TRUJILLO%20JUAN%20CARLOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gálvez, G. (2019). *Inscrito en registros públicos frente a terceros y la seguridad jurídica*. (Tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo). Recuperado de:
https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9464/Galvez_Rodriguez_Gerardo.pdf?sequence=1&isAllowed=y7
- Given, L.M. & Saumure, K. (2008). *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods*. Recuperado de:
<https://doi.org/10.4135/9781412963909>
- Hernán, G. (2016). *Bases Fundamentales del derecho registral*. Anuario iberoamericano de derecho notaria. Universidad Católica del Perú. Lima – Perú. Recuperado de:

https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la Investigación. (6ta ed.). México: Mc Graw Hill.

Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C.P. (2018). Metodología de la Investigación. Las rutas cuantitativas, cualitativas y mixtas. Mcgraw-Hill Interamericana Editores S.A.

Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. Revista de derecho privado. 1 (42). 147 – 177. Recuperado de:

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/7610/11635>

Katayama, R. (2014). Introducción a la Investigación Cualitativa: Fundamentos, métodos, estrategias y técnicas. Fondo Editorial de la Universidad Inca Garcilazo de la Vega.

Löblich, M. (2017). Rigor in Qualitative Research. The International Encyclopedia of Communication Research Methods. Recuperado de:

<https://doi.org/10.1002/9781118901731.iecrm0220>.

Monar, J. (2018). Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos. (Tesis de maestría, Universidad Norbert Wiener). Recuperado de: <http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/1752>

Montero, J. (2020). Calificación Registral: ¿Dónde estamos? (Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres). Recuperado de:

<https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6290/ortizpjam.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Narváez, G. (2018). Factores socioeconómicos y su relación con los delitos contra los derechos de autor según la legislación peruana. (Tesis de maestría, Universidad Norbert Wiener). Recuperado de:

<https://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2712/TESSIS%20Narv%C3%A1es%20Gisella.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Nestares. Y. (2019). Los efectos jurídicos del ingreso de los bienes inmuebles frente al derecho de propiedad en la legislación en el Perú. (Tesis de posgrado, Pontificia Universidad Federico Villareal). Recuperado de: http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/3430/UNFV_NESTARES_SILVA_YANINA_LUCY_MAESTRIA_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ñaupas, H.; Mejía. E.; Novoa, E. y Villagómez, A. (2011). Metodología de la Investigación científica y asesoramiento de tesis. Centro de Producción Editorial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Ortecho, V. (2010). Seguridad Jurídica y Democrática. Rodhas. 1 (17). Recuperado de:

<https://isbn.cloud/9786124073038/seguridad-juridica-y-democratica/>

Ortiz, J. (2021). ¿En el registro de predios en Perú existe función catastral? Italus Esto. 6 (16). 55-57. Recuperado de:

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8422892>

Peña, S. (2018). Calificación registral de títulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad jurídica registral, análisis del artículo 2011 del código civil peruano. (Tesis de posgrado, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo). Recuperado de:

http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2248/T033_42242594_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pérez, A. (2000). La seguridad jurídica; una garantía del derecho y la justicia. Boletín de la facultad de derecho. 15. Recuperado de:

<http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF>

Pérez, K. (2019). Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) código civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble. *Revista Científica Epistemia*. 3 (2). 15 – 37. Recuperado de:

<https://revistas.uss.edu.pe/index.php/EPT/article/view/1124>

Portugués, G. (2018). La transferencia de propiedad inmueble y la protección legal del Sistema registral peruano. (Tesis de posgrado, Universidad Autónoma del Perú). Recuperado de:

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/632/GERALDINE%20MELISSA%20PORTUGUEZ%20RIVERA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Puerta, J. (2017). Los documentos complementarios: La disyuntiva en la calificación registral de los instrumentos públicos desde el Artículo 2010 del código civil. [Tesis de posgrado, Pontificia Universidad católica del Perú]. Recuperado de:

https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8597/PUERTA_JULIO_calificacion%20registral.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Plua, N. (2019). Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica. *CAIP*. 4 (2). 362 – 374. Recuperado de:

<https://fipcaec.com/index.php/fipcaec/article/view/140/208>

Quecedo, L. R y Castaño, G. (2002). Introducción a la metodología de investigación cualitativa. Recuperado de:

<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17501402>

Quintana, A. (2006). Metodología de investigación científica cualitativa. *Tópicos de la actualidad*. 1 (2). 48 – 76. Recuperado de:

<http://www.ubiobio.cl/miweb/webfile/media/267/3634305-Metodologia-de-Investigacion-Cualitativa-A-Quintana.pdf>

- Roitman, I. (2018). Rural Environmental Registry: An innovative model for land-use and environmental policies. *Land Use Policy*, 76, 95 – 102. Recuperado de:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S026483771730159X>
- Rojas, J. (2018). Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria. (Tesis de maestría, Universidad San Martín de Porres). Recuperado de:
https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3566/rojas_ajae.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Sampieri, R., Fernández, C., Baptista, P. (2006) Metodología de la investigación. (4ta ed.) México: MacGraw – Hill Interamericana de México.
- Santaella, M. (2018). La Reparación Administrativa de perjuicios en la responsabilidad patrimonial del estado en el derecho colombiano. (Tesis de maestría, Universidad Externado de Colombia). Recuperado de:
https://bdigital.uexternado.edu.co/bitstream/handle/001/3738/GPA-spa-2021La_reparacion_administrativa_de_perjuicios_en_la_responsabilidad_patrimonial_del_Estado_en_el_derecho_colombiano?sequence=1&isAllowed=y
- Solano, S. y Chambergo, C. (2021). Un análisis de la informalidad de la propiedad. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 5(6), 14723-14738. Recuperado de: https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v5i6.1429
- Soriano, R. y Ticona, V (2017). La calificación de títulos y la seguridad jurídica en la Sunarp Oficina registral de Huancayo en el Año 2017. [Tesis de posgrado, Universidad Peruana los Andes]. Recuperado de:
<https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/669/TESIS%20LA%20CALIFICACION%20DE%20DE%20TITULOS%20Y%20LA%20SEGURIDAD%20JURIDICA%20%20%20SATIANO%20INGAROCA%20R.%20TICONA%20FLORES%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Tito, L. (2022). La herramienta Alerta Registral y su incidencia en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020. (tesis de pregrado, Universidad Peruanas de las Américas). Recuperado de: <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/2113/TRABAJO%20DE%20INVESTIGACION%20%20LUZ%20MARINA%20TITO%20LOPEZ.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Torres, A. (2014). Propiedad predial. *Revista Jurídica Docentia et Investigatio*. 16 (2). 31 – 47. Recuperado de: <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/11155>
- Varsi, E. (2019). Tratado de derechos reales. Fondo Editorial. 2(1) 15 – 27. Recuperado de: https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posesion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil*. 2 (68). 71 – 79. Recuperado de: https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Valderrama, P, G. (2007). Metodología de la investigación cualitativa. Recuperado de: https://www5.uva.es/guia_docente/uploads/2013/475/46197/1/Documento2.pdf
- Villafuerte, J., Intriago, E. y Soto, S. (2015). La investigación cualitativa, rutas para la puesta en práctica. Universidad Técnica de Machala.
- Orellana, L. (2006). Técnicas de recolección de datos en entornos virtuales más usadas en la investigación cualitativa. *Revista de Investigación Educativa*, 24(1), 205–222. Recuperado a partir de: <https://revistas.um.es/rie/article/view/97661>

Sabino, C. (1992). El proceso de la Investigación. Panapo. Buenos Aires.
Recuperado de:

http://paginas.ufm.edu/sabino/word/proceso_investigacion.pdf

Fernández, E. (2019). Problemas jurídico-legales y económicos que impiden la inscripción de predios en el sistema registral de propiedad inmueble y el cumplimiento con la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos. Arequipa, 2018. [Tesis de posgrado, Universidad de San Agustín]. Recuperado de:

<http://repositorio.unsa.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12773/12801/UPfeaac.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Hidalgo, P. (2019). Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País en los últimos diez años. [Tesis de posgrado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión]. Recuperado de:

http://repositorio.undac.edu.pe/bitstream/undac/1031/1/T026_71743156_T%20.pdf

Vigo, F. (2009). La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: Especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral. Revista oficial del Poder Judicial, 3 (5), 63-76. Recuperado de:

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/a2e2d68046cbca368cf38d44013c2be7/04.+Jueces++Flaminio+Vigo+Salda%C3%B1a.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a2e2d68046cbca368cf38d44013c2be7>

Yin, D. (2022). Land property rights and rural enterprise growth: Evidence from land titling reform in China. Journal of Development Economics.157.
Recuperado de:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S03043878220002>

81

Zambrano, L. (2013). La creación de instrumentos públicos como certificados y firmas electrónicas que se implementen en la actividad notarial y registral dentro de la modernización tecnológica, por lo que es necesario que el derecho informático cuente con las regulaciones de carácter jurídico que norme dichos procedimientos (Tesis de posgrado). Recuperado de: <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/748?mode=full>

Zouboulakis, M. (2017). Fundamentación de los derechos de propiedad: clásicos y modernos Revista de Economía Institucional. Universidad Externado de Colombia. 18 (34). 13-28. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/419/41945855002.pdf>

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Problema de la Investigación	Objetivos de la Investigación	Categorías	Metodología
Problema General	Objetivo General		Enfoque: Cualitativo Tipo: Básico Instrumento: Guía de entrevista Técnica: Entrevista Diseño: Fenomenológico Escenario: Registros Públicos de Lima Metropolitana
¿De qué manera la Superintendencia Nacional de Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022	1. Seguridad Jurídica 2. Registro de propiedad inmueble	
Problemas específicos	Objetivos específicos	Sub Categorías	
¿De qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima metropolitana, 2022? ¿De qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022. Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.	1. Alerta registral 2. Garantía registral 1. Seguridad de predio 2. Registradores registrales.	

ANEXO 2: Matriz de Categorización

Categorías		Sub categorías		Indicadores	
Código	Nombre	Código	Nombre	Código	Nombre
C1	Seguridad Jurídica	C1.1.	Alerta registral	C1.1.1.	Predios
				C1.1.2.	Salvaguardar
		C1.2.	Garantía registral	C1.2.1.	Servicio
				C1.2.2.	Calidad
C2	Registro de propiedad inmueble	C2.1.	Seguridad de predio	C2.1.1.	Protección
				C2.1.2.	Seguridad
		C2.2.	Registradores registrales	C2.2.1.	Inmueble
				C2.2.2.	Derechos

Anexo 3: Guía de Entrevista

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado:

Cargo/Profesión:

Grado Académico:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?
2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?
3. ¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia? sustentar la respuesta

Anexo 4: Validación de Instrumentos



CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Mg. Richard Artidoro Vega Vargas

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del programa de la Escuela de Posgrado, Programa Maestría en Gestión Pública de la Universidad Privada Cesar Vallejo sede Los Olivos, requiero validar el instrumento con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar esta investigación y con la cual optaré el grado de Magíster.

El título nombre de proyecto de investigación es: **Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022** y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las categorías.
- Matriz de Categorización.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

Firma
D.N.I: 77329282

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS

CATEGORÍA 1: SEGURIDAD JURÍDICA

Para, Torres (2018), La Seguridad Jurídica permite aplicar a cada situación brindándonos un determinado grado de garantía registral, veracidad y tranquilidad al conocer con anticipación las secuelas jurídicas de nuestros actos y de los realizados por terceros; Por otro lado, La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos con el objetivo de cumplir con la finalidad por la que fue creada dicha institución, se implementó servicios tecnológicos como la alerta registral, los cuales han sido de gran ayuda para mejorar el servicio que brinda los registros públicos.

Subcategorías: Alerta registral y garantía registral

CATEGORÍA 2: REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

Para, Gálvez (2019), El Registro de predios de la Superintendencia Nacional de los registros públicos permite anotar la primera inscripción de terminado predio (inmatriculación). Así como también, se inscriben sus modificaciones registrales, transferencias mediante actos de compraventa, donación, cargas y gravámenes entre otros actos que se puedan inscribir, siendo todo estos debidamente calificados por los Registradores Registrales Públicos de la Gerencia de Propiedad Inmueble a fin de garantizar en todo momento la seguridad de los predios.

Subcategorías: Seguridad de predio y registradores registrales.

Matriz de Categorización

Categorías		Sub categorías		Indicadores	
Código	Nombre	Código	Nombre	Código	Nombre
C1	Seguridad Jurídica	C1.1.	Alerta registral	C1.1.1.	Predios
				C1.1.2.	Salvaguardar
		C1.2.	Garantía registral	C1.2.1.	Servicio
				C1.2.2.	Calidad
C2	Registro de propiedad inmueble	C2.1.	Seguridad de predio	C2.1.1.	Protección
				C2.1.2.	Seguridad
		C2.2.	Registradores registrales	C2.2.1.	Inmueble
				C2.2.2.	Derechos

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE LA GUÍA DE ENTREVISTA DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PREDIOS EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA METROPOLITANA, 2022

N°	SUB CATEGORÍA 1: Alerta Registral	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
2	¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
SUB CATEGORÍA 2: Garantía Registral								
3	¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
4	¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral es un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
SUB CATEGORÍA 3: Seguridad de Predio								
5	¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
6	¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
SUB CATEGORÍA 4: Registradores Registrales								
7	¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
8	¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	X		X		X		
9	¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si Hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Mg. Richard Artidoro Vargas Vargas, DNI: 43992419

Especialidad del validador: Gestor Público y Derecho Penal Docente Metodólogo: Dra. Chupana Fernández, Yolanda Maribel Mercedes

07 de Junio del 2022

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar el componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Richard Artidoro Yega Vargas
 ABOGADO
 Reg. C.A.B.E.N. N° 2026

Firma del Experto Informante.

**PERÚ**

Ministerio de Educación

Superintendencia Nacional de
Educación Superior UniversitariaDirección de Documentación e
Información Universitaria y
Registro de Grados y Títulos**REGISTRO NACIONAL DE GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES**

Graduado	Grado o Título	Institución
VEGA VARGAS, RICHARD ARTIDORO DNI 43992419	BACHILLER EN TECNOLOGIA MEDICA Fecha de diploma: 31/07/2007 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL <i>PERU</i>
VEGA VARGAS, RICHARD ARTIDORO DNI 43992419	BACHILLER EN DERECHO Fecha de diploma: 13/09/16 Modalidad de estudios: PRESENCIAL Fecha matrícula: 19/02/2011 Fecha egreso: 16/07/2016	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO <i>PERU</i>
VEGA VARGAS, RICHARD ARTIDORO DNI 43992419	ABOGADO Fecha de diploma: 22/11/16 Modalidad de estudios: PRESENCIAL	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO <i>PERU</i>
VEGA VARGAS, RICHARD ARTIDORO DNI 43992419	MAESTRO EN DERECHO PENAL Y PROCESAL PENAL Fecha de diploma: 30/12/19 Modalidad de estudios: PRESENCIAL Fecha matrícula: 02/04/2018 Fecha egreso: 11/08/2019	UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO S.A.C. <i>PERU</i>

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE LA GUÍA DE ENTREVISTA DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PREDIOS EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA METROPOLITANA, 2022

N°	SUB CATEGORÍA S / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
SUB CATEGORÍA 1: Alerta Registral								
1	¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
2	¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
SUB CATEGORÍA 2: Garantía Registral								
3	¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
4	¿Desde su perspectiva ¿considera usted que la alerta registral es un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
SUB CATEGORÍA 3: Seguridad de Predio								
5	¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
6	¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
SUB CATEGORÍA 4: Registradores Registrales								
7	¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
8	¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	X		X		X		
9	¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si Hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Mg: Gustavo Carlos Córdova Morrillo DNI: 08884825

Especialidad del validador: Gestión Pública y Derecho Laboral Docente Metodólogo: Dra. Chipana Fernández, Yolanda Maribel Mercedes

07 de Junio del 2022

¹Pertinencia: El ítem corresponde el concepto técnico formulado.

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específicos del constructo

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Gustavo Carlos Córdova Morrillo
ABOGADO
Reg. GAL N° 72818

Firma del Experto Informante.

**PERÚ**

Ministerio de Educación

Superintendencia Nacional de
Educación Superior UniversitariaDirección de Documentación e
Información Universitaria y
Registro de Grados y Títulos**REGISTRO NACIONAL DE GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES**

Graduado	Grado o Título	Institución
CORDOVA MORILLO, GUSTAVO CARLOS DNI 08884825	BACHILLER EN DERECHO Fecha de diploma: 13/09/16 Modalidad de estudios: PRESENCIAL Fecha matrícula: 22/03/2011 Fecha egreso: 16/07/2016	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO <i>PERU</i>
CORDOVA MORILLO, GUSTAVO CARLOS DNI 08884825	ABOGADO Fecha de diploma: 22/11/16 Modalidad de estudios: PRESENCIAL	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO <i>PERU</i>
CORDOVA MORILLO, GUSTAVO CARLOS DNI 08884825	MAESTRO EN GESTIÓN PÚBLICA Fecha de diploma: 21/01/21 Modalidad de estudios: PRESENCIAL Fecha matrícula: 03/04/2019 Fecha egreso: 09/08/2020	UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO S.A.C. <i>PERU</i>

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO DE LA GUÍA DE ENTREVISTA DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PREDIOS EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA METROPOLITANA, 2022

N°	SUB CATEGORÍA 3 / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
SUB CATEGORÍA 1: Alerta Registral								
1	¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
2	¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
SUB CATEGORÍA 2: Garantía Registral								
3	¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
4	¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
SUB CATEGORÍA 3: Seguridad de Predio								
5	¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
6	¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
SUB CATEGORÍA 4: Registradores Registrales								
7	¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	X		X		X		
8	¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	X		X		X		
9	¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si Hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: **Aplicable [X]** **Aplicable después de corregir []** **No aplicable []**

Apellidos y nombres del juez validador: **DR. RUBEN QUISPE ICHPAS** **DNI: 09813237**

Especialidad del validador: **ABOGADO** **Docente Metodólogo: Dra. Chipana Fernández, Yolanda Maribel Mercedes**

07 de Junio del 2022

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguno el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

Firma del Experto Informante.

Anexo 5: Cuadro de resumen de resultados de las entrevistas

Tabla 4

Cuadro de resumen

Participantes	Objetivo General	Objetivo específico 1	Objetivo específico 2
Rosa Mirelly Huacacolqui Pimentel	Determina que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no brinda Seguridad Jurídica.	Determina que la alerta registral de los registros públicos no brinda seguridad a los predios de los propietarios.	Determina que los Registradores de los Registros Públicos no cumplen su función a razón de garantizar la seguridad registral.
Esben Luna Escalante	Expresa que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no brinda Seguridad Jurídica.	Expresa que la alerta registral de los registros públicos no brinda seguridad a los predios de los propietarios.	Expresa que los Registradores de los Registros Públicos no cumplen su función a razón de garantizar la seguridad registral.
Nelly Cecilia Marimon Lino Montes	Sostiene que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no brinda Seguridad Jurídica.	Sostiene que la alerta registral de los registros públicos no brinda seguridad a los predios de los propietarios.	Sostiene que los Registradores de los Registros Públicos no cumplen su función a razón de garantizar la seguridad registral.
Carlos Cueva Odar	Afirma que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica ineficazmente.	Afirma que la alerta registral de los registros públicos brinda seguridad a los predios de los propietarios, pero de manera ineficiente.	Afirma que los Registradores de los Registros Públicos cumplen su función a razón de garantizar la seguridad registral ineficazmente.
José Williams Odar Arévalo	Refiere que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica de manera ineficiente.	Refiere que la alerta registral de los registros públicos brinda seguridad a los predios de los propietarios, pero de manera ineficiente.	Refiere que los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral ineficazmente.
María Angélica Hau Balta	Explica que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica, pero de forma eficaz.	Explica que la alerta registral de los registros públicos brinda seguridad a los predios de los propietarios, pero de manera ineficiente.	Explica que los Registradores de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral ineficazmente.
Alejandro Peter Abrigo Campos	Señala que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos si brinda Seguridad Jurídica.	Señala que la alerta registral de los registros públicos brinda seguridad a los predios de los propietarios.	Señala que los Registradores de los Registros Públicos cumplen su función a razón de garantizar la seguridad registral.
Mariella Milagros Boulanger	Concluye que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos si brinda Seguridad Jurídica.	Concluye que la alerta registral de los registros públicos brinda seguridad a los predios de los propietarios.	Concluye que los Registradores de los Registros Públicos cumplen su función a razón de garantizar la seguridad registral.
Elena Beatriz Sánchez Abanto	Afirma que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos si brinda Seguridad Jurídica.	Afirma que la alerta registral de los registros públicos brinda seguridad a los predios de los propietarios	Afirma que los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función a razón de garantizar la seguridad registral

Anexo 5: Matriz de triangulación de datos cualitativos sobre las guías de entrevista – Primer grupo

Tabla 5

Matriz de triangulación de entrevistas – primer grupo

Preguntas	Inspector 1	Inspector 2	Inspector 3	Conceptos identificados	Categoría o concepto emergente	semejanzas	Diferencias	Interpretación
1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?	El tipo de seguridad jurídica que brinda la Sunarp mediante el registro de propiedad inmueble es realizar una debida calificación hasta su inscripción en la partida del predio correspondiente, así brindando seguridad jurídica a las propiedades de acuerdo a cada zona registral; pero a la fecha existen falsificación de documentos, mediante el cual terceros de mala fe, se apropian ilegalmente de los predios y que aún el registro de propiedad inmueble está debilitado.	el tipo de seguridad jurídica que otorga la entidad pública a través de la eficacia al momento de realizar los registros de las propiedades de los titulares, puesto que ello significa un respaldo de éstas por parte del estado y sus órganos que debe garantizar la no vulneración del mismo y la protección en todo momento	El tipo de seguridad jurídica que brinda la SUNARP es aquella que se realiza a través de la buena calificación de los títulos para garantizar el derecho de propiedad de los titulares y evitar cualquier tipo de delito frente a ello.	Seguridad jurídica Sunarp Calificación de títulos		Las medidas garantizan la no vulneración de los derechos a la propiedad		. La Sunarp tiene como finalidad realizar una buena calificación de títulos de propiedad para evitar la vulneración de derecho a la propiedad
2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?	A través de servicios, de calificación registral, inscripción, alerta registral, bloqueo registral, inmovilización de partidas, pero como	Los registros públicos utilizan diversos tipos de herramientas para poder proteger y garantizar el derecho a la propiedad de los titulares así podemos decir que algunas	Los registros públicos para brindar seguridad jurídica se enfocan en primer lugar en la buena calificación de los títulos y en el buen	Los registros públicos Calificación de títulos Alerta registral		Los servicios que otorga los registros públicos son para garantizar el derecho a la propiedad		El derecho a la propiedad es protegido mediante los diversos mecanismos dados por Sunarp

	se sabe no todos los predios están inscritos en la Sunarp, es por ello que aún existe inseguridad en la sociedad.	herramientas utilizadas son la calificación registral la inscripción entre otros.	registro de inscripción de las propiedades.					
3. ¿De acuerdo con su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?	Desconozco que existen políticas de gestión a razón de fortalecer el registro ya que se siguen viendo los mismos problemas de fraudes inmobiliarios y que hay muchas personas que vienen y se quejan indicando que se les ha arrebatado su propiedad.	en mi experiencia los registros públicos no cuentan con nuevas políticas de gestión que ayude a mejorar la realización de las funciones de los funcionarios y por ende las cosas siguen siendo iguales y las condiciones y de igual forma.	Según mi opinión en cuanto al tiempo trabajado en SUNARP puedo decir que no existen nuevos tipos de gestiones para mejorar las políticas, puesto que la situación sigue siendo lo mismo y no existen mejoras significativas en las funciones realizadas.	Políticas de gestión Sunarp		La gestión debe ayudar a mejorar las funciones		No existen políticas de gestión que ayuden a mejorar las funciones
4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	La alerta registral otorga seguridad jurídica a través de avisos que generan una alerta en los titulares, sobre que sus propiedades están siendo partícipes en algún tipo de trámite en tiempo real y directo para que los titulares puedan tomar precauciones.	La alerta registral brinda seguridad jurídica pero no de manera eficaz puesto que no llega a todos los usuarios por falta de conocimiento de los mismos o por falta de información por parte de los registros públicos.	Ella está registrada el cumple con sus funciones, pero podemos decir que es ineficiente puesto que es casi desconocido para la mayoría de nuestros usuarios y no es inclusiva con otros tipos de personas que no sepan manejar las herramientas tecnológicas.	La alerta registral Herramienta tecnológica		La alerta registral no es muy eficaz para proteger el derecho a la propiedad		La alerta registral es ineficaz puesto que no todos los usuarios tienen conocimiento de su existencia
5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad	La ventaja de la alerta registral es el anuncio que te da de manera directa y real a través de mensajes de texto y la mayor	Bueno la mayor ventaja que presenta la alerta registral es la protección que da al titular puesto que le avisa de manera inmediata si sobre su	según mi experiencia puedo decir que la mayor ventaja que presenta de alerta registral para las personas	Ventajas Desventajas Fraude inmobiliario		La ventaja es que es rápida y la desventaja es que la alerta registral es difícil de usar		La alerta registral tiene como desventaja que no cumple de forma eficaz por falta de publicidad, pero tiene como ventaja que da

Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	desventaja es que no todos los usuarios de los registros públicos conocen esta herramienta y la utilizan	propiedad se está haciendo algún trámite y la mayor desventaja es que sólo pueden utilizarlo las personas que saben de tecnología en conocimientos mínimos.	que lo conocen y saben utilizarlo es que les previene de cualquier tipo de fraude inmobiliario y la mayor desventaja es que no todos los usuarios pueden utilizarlo,			por los usuarios sin conocimientos tecnológicos		avisos en tiempo real e inmediato
6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?	La alerta registral tendría una mejora significativa si se realizará publicidad necesaria para que todos los usuarios de los registros públicos la conocieran puesto que ésta es gratuita y no afectaría a la economía de los mismos	La alerta registral mejoraría la eficiencia si los registros públicos realizan una mayor publicidad sobre su uso y las ventajas que este presenta para los usuarios ya que muchos desconocen de este servicio.	La alerta registral puede mejorar si varían la forma de utilización e incluyen todos los tipos o la mayoría de los usos que le pueda dar personas que no manejan tecnología	La alerta registral Tecnología Gratuita		La alerta registral debe mejorar sus deficiencias		Para que la alerta registral pueda cumplir con sus funciones principales debe mejorar el ámbito de la publicidad y su forma de uso.
7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantizan realizando una debida calificación hasta su inscripción en el asiento de la partida correspondiente, pero aún falta eficiencia debido a que muchas veces presentan documentos falsificados las cuales aún no pueden ver si es real o no.	Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana Garantiza la seguridad registrada en los predios a través de la eficacia al momento de registrar las propiedades.	Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana Garantiza la seguridad registrada a través de la buena inscripción que realiza de las propiedades y de la aplicación de las herramientas por parte de los usuarios, pero con previo conocimiento por parte de las autoridades	Los registradores públicos Seguridad de la propiedad		Los registradores públicos deben garantizar la seguridad de las propiedades		Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana Garantiza la seguridad registral mediante el registro de propiedades

<p>8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?</p>	<p>el estado en la actualidad no genera ningún tipo de control sobre las funciones de los registradores más que dándoles funciones determinadas a través de sus normas.</p>	<p>el estado en la actualidad no controla las funciones realizadas por registros públicos puesto que ha generado sus funciones de manera específica para su cumplimiento</p>	<p>el estado en la actualidad no fiscaliza las funciones realizadas por registros públicos sin embargo permite que los usuarios puedan presentar sus quejas en caso no sean atendidas de manera eficaz y según el ordenamiento jurídico</p>	<p>El estado Fiscalizar</p>		<p>El estado no fiscaliza, pese a ello las funciones se realizan, aunque de forma ineficaz</p>	<p>El estado no genera por ahora control sobre las funciones, por ello las funciones</p>
<p>9. ¿Considera usted que los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?</p>	<p>Los registradores de los registros públicos cumplen sus funciones, pero no con eficiencia puesto que aún podemos ver casos de diferentes usuarios a los cuales se les ha hecho un mal registro y por ende han sido vulnerables en su derecho a la propiedad.</p>	<p>Los registradores de registros públicos cumplen sus funciones, pero de manera ineficaz puesto que existen casos donde la calificación registral se hizo de manera incorrecta lo que generó una afectación en el derecho propiedad de los titulares</p>	<p>Los registradores de registros públicos cumplen sus funciones de manera ineficiente puesto que en la actualidad se han dado muchos casos que por falta de una calificación se han visto envueltos en diversos tipos de fraudes</p>	<p>Los registradores públicos Calificación registral</p>		<p>Los registradores cumplen sus funciones de forma ineficaz</p>	<p>Los registradores no realizan de forma eficaz sus labores, como lo muestra la existencia de casos</p>

Tabla 6

Matriz de triangulación de entrevistas – segundo grupo

Preguntas	Inspector 4	Inspector 5	Inspector 6	Conceptos identificados	Categoría o semejanzas	Diferencias	Interpretación
1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?	El tipo de seguridad jurídica que brinda la SUNARP dice que esta entidad puede realizar de manera eficiente los registros de las propiedades otorgándole así titularidad y el derecho sobre las mismas a un propietario para que fuera a realizar cualquier tipo de trámite respecto de la misma	El tipo de seguridad jurídica que brinda esta entidad se da a través del cumplimiento eficaz de sus funciones los mismos que es realizar una buena calificación de títulos y en inscripción de las propiedades.	la seguridad jurídica que la entidad SUNARP genera se da a través de la inscripción de las propiedades de forma eficaz que impida que éstas puedan sufrir cualquier tipo de amenaza por parte de algún delito inmobiliario como los fraudes inmobiliarios las reventas de casas entre otros.	SUNARP Seguridad jurídica Derecho a la propiedad	Derecho a la propiedad Se debe realizar el correcto registro de propiedad		La Sunarp tiene la función de otorgar seguridad jurídica a los titulares de las propiedades registradas.
2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?	Los registros públicos sí brindan seguridad jurídica a través de diversas herramientas como por ejemplo la alerta registral o la calificación de títulos que permite a los funcionarios proteger los derechos de propiedad.	los registros públicos sí brindan seguridad jurídica de mecanismos que impiden que cualquier persona pueda hacer uso de las propiedades si no tiene derechos sobre la misma inscrita en los registros	Los registros públicos brindan seguridad jurídica a través de la inscripción de las propiedades en el sistema, Demostrando así que son garantía y respaldo jurídico ante cualquier tipo de amenaza o vulneración de su derecho.	Los registros públicos Alerta registral Mecanismos de seguridad	Los registros públicos si brindan seguridad jurídica		Los registradores públicos si cumplen sus funciones
3. ¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia	Desde mi perspectiva la gestión de políticas a pesar de ser prácticamente inexistente, no impide los registros públicos a	Desde mi punto de vista puedo considerar que no existen gestiones políticas relacionadas a los registros públicos,	por mi experiencia puedo decir que no existen gestiones de políticas en los registros públicos pero que tiene reglamentos internos que se cumplen de manera	Gestión de políticas	No hay gestiones publicas		Pese a no existir políticas de gestión las funciones se realizan de buena forma.

Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?	realizar de manera eficaz sus funciones en cuanto a la protección del derecho a la propiedad.	pero no evita que las funciones se realicen de forma eficaz y cumpliendo con lo normativa.	eficaz para poder lograr los objetivos que tenemos como entidad					
4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	Desde mi perspectiva puedo decir que la alerta registral es un medio eficiente para poder proteger los derechos de propiedad de los usuarios puesto que genera una constante alarma en el caso utiliza la propiedad para algún tipo de trámite	Desde mi perspectiva puedo decir que la alerta registral es una herramienta moderna y eficaz que permite al usuario conocer en tiempo real si su propia estación utilizada en algún tipo de trámite para que pueda tomar las medidas necesarias y denunciar este tipo de casos	Desde mi perspectiva puedo decir que la alerta registral es un mecanismo que demuestra los avances tecnológicos que ha hecho la entidad y que si es eficaz para poder brindar seguridad jurídica por la rapidez de su sistema.	Alerta registral		La alerta registral es la mejor herramienta para proteger el derecho de propiedad		La alerta registral es una herramienta eficaz para proteger el derecho a la propiedad
5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	según mi experiencia la mayor ventaja que presenta la alerta registral es la prevención de cualquier tipo de delito por parte de los usuarios y la menor desventaja es que es casi es conocida por algunos	Considero que las ventajas de la alerta registral son la rapidez que tiene para informar al usuario y la eficacia en cuanto a la información, asimismo como desventaja considero que no tiene.	En mi experiencia considero que la mayor ventaja que tiene la alerta registral es que es inmediata al momento de avisar sobre algún tipo de trámite y la parte negativa considero que es que no es inclusiva con todos los usuarios.	Ventajas Desventajas		La alerta registral no presenta mayores desventajas más que la falta de publicidad		El sistema de alerta registrar tiene eficiencia puesto que avisa en tiempo real las acciones sobre las propiedades.
6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la	La alerta registral Puede tener mejoras en cuanto los registros	La alerta registral genera seguridad jurídica puesto que	La alerta registral puede mejorar a través de la inserción de nuevas	La alerta registral		La alerta registral puede		La capacitación de usuarios y la inclusión de los que no pueden utilizar los medios tecnológicos

<p>alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?</p>	<p>públicos estén dispuestos a dar a conocer la herramienta a través de diversos medios de comunicación</p>	<p>sus servicios eficientes cumplen con las funciones que debe cumplir bien el momento que debía realizarlo.</p>	<p>herramientas que les permita a las personas discapacitadas también acceder a este tipo de programa.</p>			<p>realizar mejoras como la adaptación de los usuarios mediante capacitación</p>	
<p>7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?</p>	<p>Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantiza la seguridad de las propiedades mediante una correcta calificación de las propiedades y el uso de herramientas como la alerta registral como prevención.</p>	<p>Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantiza la seguridad de los predios a través de la calificación de títulos que es un paso importante para poder registrar una propiedad de manera eficaz</p>	<p>Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana protegen el derecho de propiedad sobre los predios a través del registro de propiedad inmueble, el mismo que debe ser eficaz para evitar que los titulares tengan algún tipo de problema con sus propiedades como que sufran de fraude inmobiliario</p>	<p>calificación de títulos registrar una propiedad de manera eficaz</p>		<p>Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantiza la seguridad de los predios</p>	<p>Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantiza la seguridad de los predios a través de la calificación de títulos que es un paso importante para poder registrar una propiedad de manera eficaz</p>
<p>8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?</p>	<p>el estado peruano no fiscaliza las funciones de los registros públicos, pero si otorga una normativa la cual debe ser cumplida en aras de la protección del derecho al usuario y el derecho a la propiedad</p>	<p>El estado peruano controla las funciones de los registradores a través de las normativas internas que ha dispuesto para cada tipo de función y área respectiva.</p>	<p>el estado peruano no controla de manera directa las funciones de los registradores públicos, pero a través de las normativas internas que ha regulado se puede controlar las funciones que deben realizar cada área específica de que manera se sanciona si esto no sucede así</p>	<p>Estado peruano Registradores públicos</p>		<p>No hay control gubernamental</p>	<p>El estado no genera control sobre las acciones que realiza registros públicos</p>
<p>9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>Los registradores de registros públicos si realizan sus funciones de manera eficaz puesto que la carga que se tenía años atrás en comparación</p>	<p>Los registradores públicos funcionan de forma eficaz un puesto que la calificación de títulos seda sin mayor incidencia</p>	<p>Los registradores de Sunarp realizan de forma funciones puesto que ellos mismos son los encargados de velar por el derecho a la propiedad a través de las herramientas</p>	<p>Sunarp Registradores públicos</p>		<p>El derecho a la propiedad es protegido gracias al buena calificación de títulos</p>	<p>El derecho a la propiedad es protegido de forma eficaz a través de los medios otorgados por registros públicos como la calificación de títulos</p>

cumplen su función con la eficiencia (sustentar respuesta)?	el presente año al igual que los reclamos los cuales también han disminuido		disponibles, y estas son eficaces	Derecho a la propiedad				
---	---	--	-----------------------------------	------------------------	--	--	--	--

Tabla 7

Matriz de triangulación de entrevistas – tercer grupo

Preguntas	Inspector 7	Inspector 8	Inspector 9	Conceptos identificados	Categoría o concepto emergente	semejanzas	Diferencias	Interpretación
1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?	la seguridad jurídica que la entidad SUNARP se debería dar a través de la inscripción de los títulos de propiedad sin embargo en la realidad no se realiza de esa manera y muestra muchas deficiencias.	La Sunarp no genera ningún tipo de seguridad jurídica y el usuario es la persona que debe estar preguntando, yendo a averiguar si todo está correcto con sus propiedades ayuda algún trámite realizado en vez que ellos informen de forma gratuita e inmediata.	La Sunarp no genera ningún tipo de seguridad jurídica puesto que existen delitos relacionados a las funciones que deben realizar los registros públicos las cuales no son eficientes	Sunarp Seguridad jurídica Registros públicos		La Sunarp no genera ningún tipo de seguridad jurídica		La entidad SUNARP no genera ningún tipo de seguridad jurídica puesto que existen delitos relacionados a las funciones que deben realizar los registros públicos las cuales no son eficientes
2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?	La Sunarp no otorga seguridad jurídica puesto que los propietarios del registro de predios siguen teniendo casos que aumentan a diario en torno a la seguridad que brindó la entidad a sus propiedades y que de igual manera fueron vulnerados	las herramientas que usa esta entidad son la alerta registral y la inscripción de propiedades a través de las cuales se pretende garantizar el derecho a propiedad de los usuarios	Las herramientas que utilizan los registros públicos entre la más eficiente que puede existir, pero no en su totalidad es la alerta registral y la calificación de títulos.	Sunarp Seguridad jurídica Alerta registral		La Sunarp no otorga seguridad jurídica.		La Sunarp no otorga seguridad jurídica puesto que los propietarios del registro de predios siguen teniendo casos que aumentan a diario en torno a las funciones que realizó la entidad
3. ¿De acuerdo con su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	Por mi experiencia puedo decir que los registros públicos no cuentan con una gestión de políticas sino solo con normativa interna que va a distribuir sus	Por mi experiencia no cuenta con gestión de políticas en cuanto a los registros públicos por qué sus funciones y su forma de trabajar sigue siendo la misma ineficaz	Por mi experiencia no existe una gestión de políticas para mejorar las funciones es por ello que las funciones que realizan los trabajadores de los registros públicos son deficientes.	Los registros públicos		No existe una gestión de políticas		La falta de políticas de gestión no permite realizar las funciones a los funcionarios de forma óptima.

mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?	funciones y también las va a regular.							
4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	Desde mi perspectiva la alerta registral es una herramienta eficiente pero no brinda seguridad jurídica a todos los propietarios de lima metropolitana, es aquí la gran deficiencia que tiene este programa.	Desde mi punto de vista puede ser que las registradas sí es una herramienta, pero no otorga seguridad jurídica de forma eficaz, puesto que sólo podemos utilizar los usuarios que saben manejar los medios tecnológicos.	Desde mi perspectiva puedo decir que la alerta registral es un medio por el cual se brinda seguridad jurídica pero no es eficiente en su totalidad porque sólo lo usan 1/3 de los usuarios no todos en general.	La alerta registral Herramienta eficiente seguridad jurídica		La alerta registral no brinda seguridad jurídica		la alerta registral es una herramienta eficiente pero no brinda seguridad jurídica, puesto que no llega a todos los usuarios
5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	En mi experiencia y por lo sucedido con diversos clientes puedo decir que la única ventaja que puedo ver en la alerta registral es la inmediatez de avisar sobre los procesos, pero la mayor desventaja es que no llega a todas las personas por igual.	Debido a mi experiencia por usar la alerta registral puedo decir que su ventaja es la rapidez con la que informa algún trámite que se está realizando sobre su propiedad, pero como desventaja puede ser que si no sabes utilizar la aplicación o abrir sus bandejas de correos no te enterarás de esto.	Según mi experiencia la alerta registral tiene una ventaja importante que es la rapidez con la que va a informar al usuario sobre sus propiedades y como desventaja puedo decir que sólo lo pueden usar las personas que saben utilizar las redes si tú no sabes buscar en tu correo por ejemplo no podrás utilizarlo de manera eficiente.	Alerta registral Ventajas Desventajas		La alerta registral tiene ventajas y desventajas		la alerta registral tiene una ventaja importante que es la rapidez con la que va a informar al usuario sobre sus propiedades y como desventaja puedo decir que sólo lo pueden usar las personas que saben utilizar las redes
6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y	La alerta registra debe mejorar puesto que sólo funciona para una cierta cantidad de	La alerta registra debe modificar sistema o en todo caso será una división y crear una	La alerta registral de mejorar su deficiencia respecto de la falta de información que hay de su	La alerta registral Deficiencia		La alerta registral de mejorar su deficiencia		La alerta registral sólo funciona para una cierta cantidad de personas del total de la población y los funcionarios a

cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?	personas del total de la población y los funcionarios no aportan puesto que no informa a los usuarios sobre estos servicios, cuando uno va a consulta lo omiten para no perder tiempo explicando.	alerta registral que se aparece en las rurales y donde se puede identificar a los usuarios que viven en zonas remotas que también tienen propiedades en lima o en otros lugares.	funcionamiento por parte de los usuarios y así mismo también debe incluir a todo tipo de usuarios no sólo aquel que sepa utilizar las redes tecnológicas o los medios virtuales.			respecto de la falta de información		su vez no informan a los usuarios sobre estos servicios, está aquí la falta de cumplimiento de las funciones.
7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad de inmueble de Lima Metropolitana, 2022?	Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protegen el derecho a la propiedad me otorgan seguridad los predios del registro de propiedad inmueble puesto que todos los días resuelvo casos en mi despacho sobre propiedades que han sido vulneradas por delitos de fraude inmobiliario entre otros más graves.	Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protegen el derecho a la propiedad de manera eficaz puesto que si lo hicieran no existirían tantos casos de fraudes cometidos dentro de la misma institución ya que son ellos los encargados de realizar la calificación de títulos cuando alguien pretende registrar una propiedad.	Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protege el derecho a la propiedad puesto que muchas veces existen delitos que se relacionan con la falta de eficiencia en las funciones como una mala calificación de títulos.	Los Registradores Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana Derecho a la propiedad		Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protege el derecho a la propiedad		Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protegen el derecho a la propiedad, puesto que si lo hicieran no existirían tantos casos de fraudes cometidos dentro de la misma institución
8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?	el estado peruano no genera ningún tipo de control simplemente otorga sus normas y esto de vez en cumplidas cómo se indica, pero la realidad no pasa	El estado peruano no controla las funciones de los registradores de manera directa pero sí en mí que normativas las cuales deben seguir los registradores de Sunarp las mismas que tienen consecuencias en caso no se realicen como están estipuladas.	El estado peruano no genera ningún tipo de control sobre las funciones de los registradores de manera directa o a través de alguna fiscalización, sino que lo realizó dónde través de normativas que impone a la entidad y a los trabajadores de lo mismo.	El estado peruano Control		No hay control gubernamental		La falta de control gubernamental impide a los registradores cumplir con sus funciones.

<p>9. ¿Considera usted que los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?</p>	<p>Los registradores de la entidad no cumplen su función ni siquiera de manera eficaz puesto que recibo muchos casos de personas a las cuales la calificación de títulos les ha otorgado a otras personas sus propiedades.</p>	<p>Los registradores de la entidad no cumplen con las funciones que se les delega debido a la carga laboral que pueden tener, por ende, muchas veces cometen equivocaciones en cosas tan fáciles como los registros de propiedad.</p>	<p>Los registradores públicos no cumplen de forma eficiente sus funciones debido a que siguen existiendo fraudes inmobiliarios y muchas veces dependen de la calificación registral que se realizan dentro de la institución.</p>	<p>Los registradores públicos</p>		<p>Los registradores públicos no cumplen su función</p>		<p>Los registradores públicos no cumplen con su función puesto que existen muchos casos de fraudes que provienen de mala calificación</p>
--	--	---	---	-----------------------------------	--	---	--	---

Anexo 6: Carta de presentación y entrevistas realizadas



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

Lima, 17 de junio de 2022
Carta P. 0387-2022-UCV-VA-EPG-F01/J

ABOG.
JOSÉ ANTONIO PEREZ SOTO
JEFE INSTITUCIONAL DE LA ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA - SUNARP
ZONA REGISTRAL N° IX - SUNARP

De mi mayor consideración:

Es grato dirigirme a usted, para presentar a CUEVA SANCHEZ, TANIA JOSELYN; identificada con DNI N° 48121058 y con código de matrícula N° 6700241163; estudiante del programa de MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA quien, en el marco de su tesis conducente a la obtención de su grado de MAESTRA, se encuentra desarrollando el trabajo de investigación titulado:

Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Con fines de investigación académica, solicito a su digna persona otorgar el permiso a nuestra estudiante, a fin de que pueda obtener información, en la institución que usted representa, que le permita desarrollar su trabajo de investigación. Nuestra estudiante investigador CUEVA SANCHEZ, TANIA JOSELYN asume el compromiso de alcanzar a su despacho los resultados de este estudio, luego de haber finalizado el mismo con la asesoría de nuestros docentes.

Agradeciendo la gentileza de su atención al presente, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi mayor consideración.

Atentamente,



Dra. Estrella A. Esquiagola Aranda
Jefa
Escuela de Posgrado UCV
Filial Lima Campus Los Olivos



TANIA JOSELYN CUEVA SANCHEZ <cuevasanchezmtc@gmail.com>

Solicitud Procesada, Registro N°030056 - Carta N°P. 0387-2022-UCV-VA-EPG-F01/J

1 mensaje

Mesa de Tramite <mesadetramite@sunarp.gob.pe>
Para: CUEVASANCHEZMTC@gmail.com

22 de junio de 2022, 17:33

Estimado usuario:

Su solicitud ha sido procesada con éxito y ha generado el Registro N° 030056 , para su seguimiento sírvase llamar a la central telefónica 208-3100 anexo 8879.

Asimismo hacemos de su conocimiento que la Mesa de Tramite Documentario Virtual, solo recibirá documentos administrativos (No TUPA, NO REGISTRALES) conforme al siguiente link: <https://www.sunarp.gob.pe/tupa.asp> y debe cumplir con los requisitos exigidos en los términos y condiciones web <https://mesadetramite.sunarp.gob.pe/> y con los requisitos establecidos en el Artículo 124 del TUO de la Ley N° 27444 y en formato Adobe PDF.

Gracias por comunicarse con nosotros, estamos para atenderlo.

Tenga un buen día.

Atentamente

Cynthia Bocángel B.

Mesa de Tramite Documentario Virtual
Central Telefónica: 208-3100 anexo 8921
www.sunarp.gob.pe

NOTA:

TODO TRAMITE QUE INGRESE FUERA DEL HORARIO DE RECEPCIÓN (08:00 A 16:30 HORAS), SE TENDRÀ POR PRESENTADA A PARTIR DEL DIA HÀBIL SIGUIENTE.

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado N° 1: MARÍA ANGÉLICA HAU BALTA

CARGO / PROFESIÓN: COORDINADORA DEL REGISTRO DE PERSONA JURIDICAS Y NATURALES / ABOGADA

GRADO ACADÉMICO: ABOGADA TITULADA

INSTITUCIÓN: ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA - SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?

El tipo de seguridad jurídica que brinda la Sunarp mediante el registro de propiedad inmueble es realizar una debida calificación hasta su inscripción en la partida del predio correspondiente, así brindando seguridad jurídica a las propiedades de acuerdo a cada zona registral; pero a la fecha existen falsificación de documentos, mediante el cual terceros de mala fe, se apropian ilegalmente de los predios y que aún el registro de propiedad inmueble está debilitado.

2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?

A través de servicios, de calificación registral, inscripción, alerta registral, bloqueo registral, inmovilización de partidas, pero como se sabe no todos los predios están inscritos en la Sunarp, es por ello que aún existe inseguridad en la sociedad.

3. ¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de

Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

Desconozco que existen políticas de gestión a razón de fortalecer el registro ya que se siguen viendo los mismos problemas de fraudes inmobiliarios y que hay muchas personas que vienen y se quejan indicando que se les ha arrebatado su propiedad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

El alerta registral otorga seguridad jurídica a través de avisos que generan una alerta en los titulares, sobre que sus propiedades están siendo partícipes en algún tipo de trámite en tiempo real y directo para que los titulares puedan tomar precauciones.

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

La ventaja del alerta registral es el anuncio que te da de manera directa y real a través de mensajes de texto y la mayor desventaja es que no todos los usuarios de los registros públicos conocen esta herramienta y la utilizan

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

La alerta registral tendría una mejora significativa si se realizará publicidad necesaria para que todos los usuarios de los registros públicos la conocieran puesto que ésta es gratuita y no afectaría a la economía de los mismos

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantizan realizando una debida calificación hasta su inscripción en el asiento de la partida correspondiente, pero aún falta eficiencia debido a que muchas veces presentan documentos falsificados las cuales aún no pueden ver si es real o no.

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

el estado en la actualidad no genera ningún tipo de control sobre las funciones de los registradores más que dándoles funciones determinadas a través de sus normas.

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?

los registradores de las registros públicos cumplen sus funciones pero no con eficiencia puesto que aún podemos ver casos de diferentes usuarios a los cuales se les ha hecho un mal registro y por ende han sido vulnerables en su derecho a la propiedad.


MARÍA ANGÉLICA HAU BALTA
Coordinador (e) Responsable del
Registro de Personas Jurídicas y Naturales
Zona Registral N° IX - Sede Lima

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado N° 2: JOSE WILLIAMS ODAR AREVALO

CARGO / PROFESION: SUB-GERENTE DE DIARIO Y MESA DE PARTES / ABOGADA

GRADO ACADÉMICO: ABOGADO TITULADO

INSTITUCIÓN: ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA - SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?

el tipo de seguridad jurídica que otorga la entidad pública a través de la eficacia al momento de realizar los registros de las propiedades de los titulares, puesto que ello significa un respaldo de éstas por parte del estado y sus órganos que debe garantizar la no vulneración del mismo y la protección en todo momento

2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?

Los registros públicos utilizan diversos tipos de herramientas para poder proteger y garantizar el derecho a la propiedad de los titulares así podemos decir que algunas herramientas utilizadas son la calificación registral la inscripción entre otros.

3. ¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

en mi experiencia los registros públicos no cuentan con nuevas políticas de gestión que ayude a mejorar la realización de las funciones de los funcionarios y por ende las cosas siguen siendo iguales y las condiciones y de igual forma.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

La alerta registral brinda seguridad jurídica pero no de manera eficaz puesto que no llega a todos los usuarios por falta de conocimiento de los mismos o por falta de información por parte de los registros públicos.

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Bueno la mayor ventaja que presenta la alerta registral es la protección que da al titular puesto que le avisa de manera inmediata si sobre su propiedad se está haciendo algún trámite y la mayor desventaja es que sólo pueden utilizarlo las personas que saben de tecnología en conocimientos mínimos.

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

La alerta registral mejoraría la eficiencia si los registros públicos realizan una mayor publicidad sobre su uso y las ventajas que este presenta para los usuarios ya que muchos desconocen de este servicio.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana Garantiza la seguridad registrada en los predios a través de la eficacia al momento de registrar las propiedades.

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

el estado en la actualidad no controla las funciones realizadas por registros públicos puesto que ha generado sus funciones de manera específica para su cumplimiento

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?

Los registradores de registros públicos cumplen sus funciones pero de manera ineficaz puesto que existen casos donde la calificación registral se hizo de manera incorrecta lo que generó una afectación en el derecho propiedad de los titulares



.....
José Williams Odar Arevalo
Sub Gerente de Diano y Mesa de Partes (r)
Zona Registral N° IX Sede Lima

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado N° 3: CARLOS CUEVA ODAR

CARGO / PROFESIÓN: GERENTE GENERAL / ABOGADO

GRADO ACADÉMICO: ABOGADO TITULADO

INSTITUCIÓN: ESTUDIO CUEVA & ASOCIADOS

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?

El tipo de seguridad jurídica que brinda la SUNARP es aquella que se realiza a través de la buena calificación de los títulos para garantizar el derecho de propiedad de los titulares y evitar cualquier tipo de delito frente a ello.

2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?

los registros públicos para brindar seguridad jurídica se enfocan en primer lugar en la buena calificación de los títulos y en el buen registro de inscripción de las propiedades.

3. ¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

Según mi opinión en cuanto al tiempo trabajado en SUNARP puedo decir que no existen nuevos tipos de gestiones para mejorar las políticas, puesto que la situación sigue siendo lo mismo y no existen mejoras significativas en las funciones realizadas.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Ella está registrada el cumple con sus funciones pero podemos decir que es ineficiente puesto que es casi desconocido para la mayoría de nuestros usuarios y no es inclusiva con otros tipos de personas que no sepan manejar las herramientas tecnológicas.

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

según mi experiencia puedo decir que la mayor ventaja que presenta de alerta registral para las personas que lo conocen y saben utilizarlo es que les previene de cualquier tipo de fraude inmobiliario y la mayor desventaja es que no todos los usuarios pueden utilizarlo,

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

La alerta registral puede mejorar sí varían la forma de utilización e incluyen todos los tipos o la mayoría de los usos que le pueda dar personas que no manejan tecnología

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

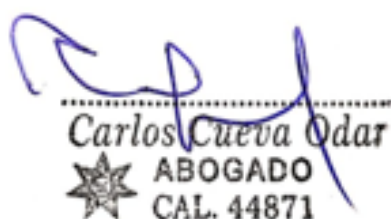
Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana Garantiza la seguridad registrada a través de la buena inscripción que realiza de las propiedades y de la aplicación de las herramientas por parte de los usuarios pero con previo conocimiento por parte de las autoridades

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

el estado en la actualidad no fiscaliza las funciones realizadas por registros públicos sin embargo permite que los usuarios puedan presentar sus quejas en caso no sean atendidas de manera eficaz y según el ordenamiento jurídico

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?

Los registradores de registros públicos cumplen sus funciones de manera ineficiente puesto que en la actualidad se han dado muchos casos que por falta de una calificación se han visto envueltos en diversos tipos de fraudes



Carlos Cueva Odar
ABOGADO
CAL. 44871

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado N° 4: MARIELLA MILAGROS BOULANGER MANCO

CARGO / PROFESIÓN: REGISTRADOR PÚBLICO / ABOGADA

GRADO ACADÉMICO: ABOGADA TITULADA

INSTITUCIÓN: ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA - SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?

El tipo de seguridad jurídica que brinda la SUNARP es que esta entidad puede realizar de manera eficiente los registros de las propiedades otorgándole así titularidad y el derecho sobre las mismas a un propietario para que fuera a realizar cualquier tipo de trámite respecto de la misma.

2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?

Los registros públicos sí brindan seguridad jurídica a través de diversas herramientas como por ejemplo la alerta registral o la calificación de títulos que permite a los funcionarios proteger los derechos de propiedad.

3. ¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

Desde mi perspectiva la gestión de políticas a pesar de ser prácticamente inexistente, no impide los registros públicos a realizar de manera eficaz sus funciones en cuanto a la protección del derecho a la propiedad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral es un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Desde mi perspectiva puedo decir que la alerta registral es un medio eficiente para poder proteger los derechos de propiedad de los usuarios puesto que genera una constante alarma en el caso utiliza la propiedad para algún tipo de trámite.

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

según mi experiencia la mayor ventaja que presenta la alerta registral es la prevención de cualquier tipo de delito por parte de los usuarios y la menor desventaja es que es casi desconocida por algunos.

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

La alerta registral puede tener mejoras en cuanto los registros públicos estén dispuestos a dar a conocer la herramienta a través de diversos medios de comunicación.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?


Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantiza la seguridad de las propiedades mediante una correcta calificación de las propiedades y el uso de herramientas como la alerta registral como prevención.

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

el estado peruano no fiscaliza las funciones de los registros públicos, pero si otorga una normativa la cual debe ser cumplida en aras de la protección del derecho al usuario y el derecho a la propiedad

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?

Los registradores de registros públicos si realizan sus funciones de manera eficaz puesto que la carga que se tenía años atrás en comparación el presente año al igual que los reclamos los cuales también han disminuido


.....
MABELIA MILAGROS TOULINGEL MANCO
Registrador Público (e)
Zona Registral N° IX - Sede Lima

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado N° 5: ALEJANDRO PITER ABRIGO CAMPOS

CARGO / PROFESIÓN: GERENTE GENERAL / ABOGADO

GRADO ACADÉMICO: ABOGADO TITULADO

INSTITUCION: ESTUDIO JURIDICO ABRIGO & ASOCIADOS

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?

El tipo de seguridad jurídica que brinda esta entidad se da a través del cumplimiento eficaz de sus funciones los mismos que es realizar una buena calificación de títulos y en inscripción de los propiedades.

2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?

los registros públicos sí brindan seguridad jurídica de mecanismos que impiden que cualquier persona pueda hacer uso de las propiedades si no tiene derechos sobre la misma inscrita en los registros

3. ¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

Desde mi punto de vista puedo considerar que no existen gestiones políticas relacionadas a los registros públicos pero no evita que las funciones se realicen de forma eficaz y cumpliendo con lo normativa.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Desde mi perspectiva puedo decir que la alerta registral es una herramienta moderna y eficaz que permite al usuario conocer en tiempo real si su propia estación utilizada en algún tipo de trámite para que pueda tomar las medidas necesarias y denunciar este tipo de casos

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

considero que las ventajas de la alerta registral son la rapidez que tiene para informar al usuario y la eficacia en cuanto a la información, asimismo como desventaja considero que no tiene.

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

La alerta registral genera seguridad jurídica puesto que sus servicios eficientes cumple con las funciones que debe cumplir bien el momento que debía realizarlo.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana garantiza la seguridad de los predios a través de la calificación de títulos que es un paso importante para poder registrar una propiedad de manera eficaz

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

El estado peruano controla las funciones de los registradores a través de las normativas internas que ha dispuesto para cada tipo de función y área respectiva.

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?

Los registradores de registros públicos. Los registradores públicos realidad no funcionan de forma eficaz un puesto que la calificación de títulos seda sin mayor incidencia



Alejandro P. Abrego Campos
ABOGADO
C.A.L. N° 78220

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado N° 6: ELENA BEATRIZ SANCHEZ ABANTO

CARGO / PROFESIÓN: ABOGADA / ABOGADA

GRADO ACADÉMICO: ABOGADA TITULADA

INSTITUCIÓN: ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA - SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?

la seguridad jurídica que la entidad SUNARP genera se da a través de la inscripción de las propiedades de forma eficaz que impida que éstas puedan sufrir cualquier tipo de amenaza por parte de algún delito inmobiliario como los fraudes inmobiliarios las reventas de casas entre otros.

2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?

los registros públicos brindan seguridad jurídica a través de la inscripción de las propiedades en el sistema, Demostrando así que son garantía y respaldo jurídico ante cualquier tipo de amenaza o vulneración de su derecho.

3. ¿De acuerdo a su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

por mi experiencia puedo decir que no existen gestión de políticas en los registros públicos pero que tiene reglamentos internos que se cumplen de manera eficaz para poder lograr los objetivos que tenemos como entidad

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Desde mi perspectiva puedo decir que la alerta registral es un mecanismo que demuestra los avances tecnológicos que ha hecho la entidad y que si es eficaz para poder brindar seguridad jurídica por la rapidez de su sistema.

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

En mi experiencia considero que la mayor ventaja que tiene la alerta registral es que es inmediata al momento de avisar sobre algún tipo de trámite y la parte negativa considero que es que no es inclusiva con todos los usuarios.

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

La alerta registral puede mejorar a través de la inserción de nuevas herramientas que les permita a las personas discapacitadas también acceder a este tipo de programa.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana protegen el derecho de propiedad sobre los predios a través del registro de propiedad inmueble, el mismo que debe ser eficaz para evitar que los titulares tengan algún tipo de problema con sus propiedades como que sufran de fraude inmobiliario.

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

El estado peruano no controla de manera directa las funciones de los registradores públicos pero a través de las normativas internas que ha regulado se puede controlar las funciones que deben realizar cada área específica de qué manera se sanciona si esto no sucede así

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?

Los registradores de Sunarp realizan de forma funciones puesto que ellos mismos son los encargados de velar por el derecho a la propiedad a través de las herramientas disponibles, y estas son eficaces

ELENA BEATRIZ SANCHEZ ABANTO
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° IX - Sede Lima

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado N° 7: ESBEN LUNA ESCALANTE

CARGO / PROFESIÓN: ABOGADO / ABOGADO

GRADO ACADÉMICO: ABOGADO TITULADO

INSTITUCIÓN: ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA - SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?

la seguridad jurídica que la entidad SUNARP se debería dar a través de la inscripción de los títulos de propiedad sin embargo en la realidad no se realiza de esa manera y muestra muchas deficiencias.

2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?

La Sunarp no otorga seguridad jurídica puesto que los propietarios del registro de predios siguen teniendo casos que aumentan a diario en torno a la seguridad que brindó la entidad a sus propiedades y que de igual manera fueron vulnerados

3. ¿De acuerdo con su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

Por mi experiencia puedo decir que los registros públicos no cuentan con una gestión de políticas sino solo con normativa interna que va a distribuir sus funciones y también las va a regular.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral es un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Desde mi perspectiva la alerta registral es una herramienta eficiente pero no brinda seguridad jurídica a todos los propietarios de lima metropolitana, es aquí la gran deficiencia que tiene este programa.

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

En mi experiencia y por lo sucedido con diversos clientes puedo decir que la única ventaja que puedo ver en la alerta registral es la inmediatez de avisar sobre los procesos pero la mayor desventaja es que no llega a todas las personas por igual.

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

la alerta registra debe mejorar puesto que sólo funciona para una cierta cantidad de personas del total de la población y los funcionarios no aportan puesto que no informa a los usuarios sobre estos servicios, cuando uno va a consulta lo omiten para no perder tiempo explicando.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protegen el derecho a la propiedad me otorgan seguridad los predios del registro de propiedad inmueble puesto que todos los días resuelvo casos en mi despacho sobre propiedades que han sido vulneradas por delitos de fraude inmobiliario entre otros más graves.

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

El estado peruano no genera ningún tipo de control simplemente otorga sus normas y esto de vez en cumplidas cómo se indica pero la realidad no pasa

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?

Los registradores de la entidad no cumplen su función ni siquiera de manera eficaz puesto que recibo muchos casos de personas a las cuales la calificación de títulos les ha otorgado a otras personas sus propiedades.



ESBEN LÓNA ESCALANTE
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado N° 8: NELLY CECILIA MARIMON LINO MONTES

CARGO / PROFESIÓN: ABOGADA / ABOGADA

GRADO ACADÉMICO: ABOGADA TITULADA

INSTITUCIÓN: ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA - SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?

La Sunarp no genera ningún tipo de seguridad jurídica y el usuario es la persona que debe estar preguntando yendo a averiguar si todo está correcto con sus propiedades ayuda algún trámite realizado en vez que ellos informen de forma gratuita e inmediata.

2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?

Las herramientas que usa esta entidad son alertas registrales y la inscripción de propiedades a través de las cuales se pretende garantizar el derecho a propiedad de los usuarios.

3. ¿De acuerdo con su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

Por mi experiencia no cuenta con gestión de políticas en cuanto a los registros públicos por qué sus funciones y su forma de trabajar sigue siendo la misma ineficaz

OBJETIVO E SPECIFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Desde mi punto de vista puede ser que las registradas si es una herramienta pero no otorga seguridad jurídica de forma eficaz, puesto que sólo podemos utilizar los usuarios que saben manejar los medios tecnológicos.

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Hay experiencia por usar la alerta registral puedo decir que su ventaja es la rapidez con la que informa algún trámite que se está realizando sobre su propiedad pero como desventaja puede ser que si no sabes utilizar la aplicación o abrir tus bandeja de correos no te enterarás de esto.

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

la alerta registra debe modificar sistema o en todo caso será una división y crear una alerta registral que se aparece en las rurales y donde se puede identificar a los usuarios que viven en zonas remotas que también tienen propiedades en lima o en otros lugares.

OBJETIVO E SPECIFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

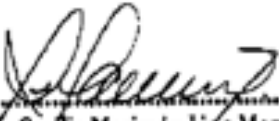
Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protegen el derecho a la propiedad de manera eficaz puesto que si lo hicieran no existirían tantos casos de fraudes cometidos dentro de la misma institución ya que son ellos los encargados de realizar la calificación de títulos cuando alguien pretende registrar una propiedad.

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

el estado peruano no controla las funciones de los registradores de manera directa pero sí en mí que normativas las cuales deben seguir los registradores de Sunarp las mismas que tienen consecuencias en caso no se realicen como están estipuladas.

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?

Los registradores de la entidad no cumplen con las funciones que se les delega debido a la carga laboral que pueden tener, por ende muchas veces cometen equivocaciones en cosas tan fáciles como los registros de propiedad.


.....
Nelly Cecilia Marimón Lino Montes
Registrador Público
Zona Registral N° IX - Sede Lima

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Seguridad Jurídica de los Predios en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

Entrevistado N° 9: ROSA MIRELLY HUACACOLQUI PIMENTEL

CARGO / PROFESIÓN: ABOGADA / ABOGADA

GRADO ACADÉMICO: ABOGADA TITULADA

INSTITUCIÓN: ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA - SUNARP

OBJETIVO GENERAL

Determinar si la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos brinda Seguridad Jurídica mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022.

Preguntas:

1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el Registro de Propiedad Inmueble en Lima Metropolitana, 2022?

La Sunarp no genera ningún tipo de seguridad jurídica puesto que existen delitos relacionados a las funciones que deben realizar los registros públicos las cuales no son eficientes.

2. ¿A través de qué servicios la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos otorga seguridad jurídica a los propietarios del Registro de predios de Lima Metropolitana, 2022?

Las herramientas que utiliza los registros públicos entre las más eficiente que puede existir pero no en su totalidad es la alerta registral y la calificación de títulos.

3. ¿De acuerdo con su experiencia, explica usted cual es la gestión de políticas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Gerencia de Propiedad Inmueble a razón de salvaguardar el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2022?

Por mi experiencia no existe una gestión de políticas para mejorar las funciones es por ello que las funciones que realizan los trabajadores de los registros públicos son deficientes.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar de qué manera la alerta registral de los registros públicos brinda o no brinda seguridad a los predios de los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022

4. ¿Desde su perspectiva considera usted que la alerta registral en un medio eficiente para poder brindar seguridad jurídica a los propietarios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Desde mi perspectiva puedo decir que la alerta registral es un medio por el cual se brinda seguridad jurídica pero no es eficiente en su totalidad porque sólo lo usan 1/3 de los usuarios no todos en general.

5. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas y desventajas de la alerta registral a fin de brindar seguridad jurídica a los predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Según mi experiencia alerta registral tiene una ventaja importante que es la rapidez con la que va a informar al usuario sobre sus propiedades y como desventaja puedo decir que sólo lo pueden usar las personas que saben utilizar las redes si tú no sabes buscar en tu correo por ejemplo no podrás utilizarlo de manera eficiente.

6. ¿Cómo mejoraría la eficiencia de la alerta registral y cuál sería el motivo de ello a razón de brindar mayor seguridad jurídica a los predios de Lima Metropolitana, 2022?

El arca registral de mejorar su deficiencia respecto de la falta de información que hay de su funcionamiento por parte de los usuarios y así mismo también debe incluir a todo tipo de usuarios no sólo aquel que sepa utilizar las redes tecnológicas o los medios virtuales.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar de qué manera los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Cumplen su función o no a razón de garantizar la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022.

7. ¿De qué forma los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos garantizan la seguridad registral de los predios del registro de propiedad inmueble de Lima Metropolitana, 2022?

Los Registradores de la Zona Registral N° IX de Lima Metropolitana no protege el derecho a la propiedad puesto que muchas veces existen delitos que se relacionan con la falta de eficiencia en las funciones como una mala calificación de títulos.

8. ¿De qué forma el estado controla las funciones de los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

el estado peruano no genera ningún tipo de control sobre las funciones de los registradores de manera directa OA través de alguna fiscalización, sino que lo realizó dónde través de normativas que impone a la entidad y a los trabajadores de lo mismo.

9. ¿Considera usted que lo los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cumplen su función con eficiencia (sustentar la respuesta)?

Los registradores públicos no cumplen de forma eficiente sus funciones debido a que siguen existiendo fraudes inmobiliarios y muchas veces dependen de la calificación registral que se realizan dentro de la institución.


ROSA MIRELLY HUACACCOLQUI FIMENTEL
CERTIFICADOR
Zona Registral NR IX - Sede Lima