



# **UNIVERSIDAD RICARDO PALMA**

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

El fraude en las inscripciones de bienes inmobiliarios y la  
alerta registral

## **TESIS**

Para optar el título profesional de Abogada

## **AUTORA**

CHANCAFE TRILLO, Patricia Emperatriz (0000-0001-5347-331X)

## **ASESOR**

Abogado SORIA ALARCÓN, Manuel Felipe (0000-0003-0280-0565)

**Lima, Perú**

**2022**

## **Metadatos Complementarios**

### **Datos de autor**

Patricia Emperatriz CHANCAFE TRILLO

DNI. 73199620

### **Datos de asesor**

Manuel Felipe Soria Alarcón

DNI. 07930691

ORCID : 0000-0003-0280-0565

### **Datos del jurado**

Dr. Rodríguez Chávez, Iván

DNI. 08201018

ORCID:0000-0003-0688-2035

Dr. Prado Meza Jesús Manuel

DNI.082175470

ORCID: 0000-0002-8166-6044

Dr. Raúl Martín Vidal coronado

DNI. 42836949

ORCID: 0000-0001-8721-2791

Abog. Manuel Felipe Soria Alarcón

DNI. 07930691

ORCID: 0000-0003-0280-0565

Abog. Rojo Martínez, Alejandro

DNI. 25590839

ORCID: 0000-0003-4074-6782

Datos de la investigación: Tesis

Campo del conocimiento OCDE: 5.05.00

Código del Programa: 42

## **DEDICATORIA**

A mis padres por todo el apoyo desinteresado en mi formación y realización profesional.

A mis docentes de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Ricardo Palma por su apoyo, dedicación y empatía.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Ricardo Palma por acogerme en sus aulas estos años.

A todos los docentes de Derecho que me transmitieron sus valiosos conocimientos, por su paciencia, apoyo incondicional, amistad y dedicación durante estos seis años de estudio.

Al jefe de la Oficina Registral SUNARP de Santa Anita por confiar en mí y haber colaborado con aceptar que se apliquen los instrumentos de investigación en dicha entidad que él preside.

Mi más profundo y sincero agradecimiento eterno a los profesores Dr. Manuel Soria Alarcón, Dr. Raúl Martín Vidal Coronado, por su paciencia, apoyo incondicional y dedicación, quienes, con su dirección, conocimientos, y colaboración se hizo posible la realización y desarrollo de la tesis.

Finalmente, agradecer a mis padres por todo el apoyo brindado, por mis familiares que ya no están en vida porque quisieron ser parte de este momento.

## RESUMEN

La presente tesis tiene como finalidad determinar de qué manera la incorporación del domicilio electrónico en el Código Civil asegura un sistema eficiente de notificación y de alerta registral que pueda prevenir los fraudes inmobiliarios de predios urbanos en la Sunarp.

Es necesario reformar el Código Civil e incorporar el domicilio electrónico para que pueda implementarse en la Sunarp de manera obligatoria las notificaciones electrónicas.

Al incorporar el domicilio electrónico al Código Civil, permitirá que la herramienta Alerta Registral tenga un Sistema informático de Casillas Electrónicas que resulte idóneo, ya que gracias a la obligatoriedad del domicilio electrónico se dará un uso masivo de las notificaciones electrónicas y pueda evitar los fraudes inmobiliarios.

En la presente tesis se ha empleado el método de investigación: Deductivo con Enfoque: Cuantitativo, Tipo de investigación: Analítica, Nivel de investigación: Descriptivo. Diseño: No experimental, Población conformada por 800 ciudadanos de Lima Metropolitana, Muestra: conformado por 300, personas que cuenten con predios urbanos registrados en Lima Metropolitana y que estén afiliados al servicio gratuito de “Alerta Registral” en la SUNARP, Oficina Registral de Santa Anita. La Técnica de recolección de datos: la encuesta, Instrumento de recolección de datos: el cuestionario, se empleará el muestreo no probabilístico o dirigido.

Finalmente, el aporte al derecho que propongo es el PROYECTO DE LEY N°0001/2022-CR- LEY QUE INCORPORA EL DOMICILIO ELECTRÓNICO AL CÓDIGO CIVIL.

**Palabras claves: Fraude Inmobiliario, Alerta Registral, Domicilio Electrónico.**

## ABSTRACT

This thesis is to determine how the incorporation of the electronic address in the Civil Code ensures an efficient system of notification and registration alert that can prevent real estate fraud of urban properties in Sunarp.

It is necessary to reform the Civil Code and incorporate the electronic address so that electronic notifications can be implemented in the Sunarp in a mandatory manner.

By incorporating the electronic address to the Civil Code, it will allow the Registry Alert tool to have a computer System of Electronic Boxes that is ideal, since thanks to the mandatory nature of the electronic address there will be massive use of electronic notifications and it can avoid real estate fraud.

In this thesis the research method has been used: Deductive with Approach: Quantitative, Type of research: Analytical, Research level: Descriptive. Design: Non-experimental, Population made up of 800 citizens of Metropolitan Lima, Sample: made up of 300, people who have registered urban properties in Metropolitan Lima and who are affiliated with the free "Registry Alert" service at SUNARP, Santa Cruz Registry Office. Anita. The data collection technique: the survey, data collection instrument: the questionnaire, non-probabilistic or directed sampling will be used.

Finally, the contribution to the law that I propose is the BILL NO. 0001/2022-CR-LAW THAT INCORPORATES THE ELECTRONIC ADDRESS TO THE CIVIL CODE.

**Keywords: Real Estate Fraud, Registry Alert, Electronic Address.**

## INDICE

1. PLANTEAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	14
1.1. PLANTEAMIENTO, FORMULACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	14
1.1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1.2. FORMULACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	19
1.2. IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.....	19
1.2.1. IMPORTANCIA DEL ESTUDIO	
1.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO	
1.3. OBJETIVO GENERAL.....	25
1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	25
1.5. HIPÓTESIS GENERAL.....	25
1.6. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....	25
1.7. VIABILIDAD Y LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	26
1.7.1. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN	
1.7.2. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	
2. MARCO TEÓRICO.....	27
2.1. INVESTIGACIONES RELACIONADAS CON EL TEMA.....	28
2.1.1. ANTECEDENTES NACIONALES	
2.1.2. ANTECEDENTES INTERNACIONALES	
2.2. ESTRUCTURA TEÓRICA Y CIENTÍFICA QUE SUSTENTA EL ESTUDIO	
2.2.1. DERECHO REGISTRAL.....	35
2.2.2. SISTEMAS REGISTRALES.....	37

2.2.3.	CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES	
	ADOPTADA POR LA DOCTRINA.....	41
2.2.4.	POR SUS EFECTOS.....	41
	A. SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO	
	B. SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO	
	C. SISTEMA CONVALIDENTE	
	D. SISTEMA NO CONVALIDANTE	
2.2.5.	POR SU FORMA DE ORGANIZACIÓN.....	43
	A. SISTEMA DE FOLIO REAL	
	B. SISTEMA DE FOLIO PERSONAL	
2.2.6.	POR LA FORMA DE EXTENSION DE LOS ASIENTOS.....	44
2.2.7.	EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO.....	44
2.2.8.	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.....	47
2.2.9.	LOS REGISTROS QUE LOS CONFORMAN.....	47
2.2.10.	ACTOS INSCRIPTORIOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS.....	47
2.2.11.	PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL.....	49
2.2.12.	PRINCIPIO DE ROGACIÓN.....	49
2.2.13.	PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTENTICA.....	51
2.2.14.	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O TRACTO CONTINUO..	53
2.2.15.	PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE.....	57
2.2.16.	PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE O	
	IMPENETRABILIDAD.....	58
2.2.17.	PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.....	60
2.2.18.	PRINCIPIO DE FÉ PÚBLICA REGISTRAL.....	61
2.2.19.	PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.....	64
2.2.20.	PRINCPIO DE LEGITIMACIÓN.....	66

2.2.21. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	67
3. REGISTRO DE PREDIOS.....	70
3.1. DEFINICIÓN.....	70
3.2. ANTECEDENTES.....	71
3.3. CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO DE PREDIOS.....	73
3.4. ELEMENTOS DEL REGISTRO DE PREDIOS.....	73
4. INSTANCIAS EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO E INSTANCIAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....	75
4.1. PROCESO Y PROCEDIMIENTO.....	76
4.2. LA CALIFICACIÓN O FUNCIÓN REGISTRAL.....	80
4.3. FUNCIÓN CALIFICADORA EN PRIMERA INSTANCIA.....	82
4.4. FUNCIÓN CALIFICADORA EN SEGUNDA INSTANCIA.....	83
5. PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....	86
5.1. DEFINICIÓN.....	86
5.2. NATURALEZA JURÍDICA.....	87
5.3. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y SUS PRESUPUESTOS.....	88
5.4. INSTRUMENTO PÚBLICO E INSTRUMENTO PRIVADO.....	89
5.5. EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.....	94
5.5.1. CALIFICACIÓN.....	95
5.5.2. IMPORTANCIA DE LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS	
5.5.3. ÓRGANOS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	97
5.5.4. OBSERVACIONES Y TACHAS.....	98
5.6. INICIO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.....	100
5.7. FORMAS DE CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....	101

5.8. ASIENTOS REGISTRALES.....	102
5.9. SEGUNDA INSTANCIA.....	105
6. ALERTA REGISTRAL.....	106
6.1. SEGURIDAD JURÍDICA.....	107
6.2. EL REGISTRO.....	107
6.3. FRAUDE INMOBILIARIO.....	108
6.4. CREACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES.....	109
6.5. OPOSICIÓN DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE.....	110
6.6. CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.....	113
6.7. LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL SE EXTIENDE AL TITULO ARCHIVADO.....	115
7. RESTRICCIÓN DE LA COMPETENCIA NOTARIAL.....	117
7.1. DEJANDO DE LADO AL TERCER AMPARADO EN LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL.....	118
7.1.1. EL DOMICILIO COMO DERECHO FUNDAMENTAL.....	119
7.1.2. EL DOMICILIO COMO OBJETO DE PROTECCIÓN.....	119
7.1.3. DOMICILIO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO.....	120
7.1.4. TIPOS DE DOMICILIO.....	121
7.1.5. EL DOMICILIO MATERIAL.....	121
7.1.6. EL DOMICILIO FORMAL.....	122
7.1.7. DOMICILIO GENERAL.....	122
7.1.8. DOMICILIO LEGAL.....	123
7.1.9. DOMICILIO REAL.....	123

7.2. EL USO DEL SISTEMA DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS (SINOE) DEL PODER JUDICIAL.....	124
7.3. DECRETO LEGISLATIVO N°1412 – DECRETO QUE APRUEBA LEY DE GOBIERNO DIGITAL.....	125
<b>7.4. BASE NORMATIVA.....</b>	<b>124</b>
7.4.1. LEY N° 30313.....	126
7.4.2. ARTÍCULO 33 DEL CÓDIGO CIVIL.....	127
7.4.3. LEY N° 30299.....	127
7.4.4. DECRETO LEGISLATIVO N°1412 DECRETO LEGISLATIVO QUE APRUEBA LA LEY DE GOBIERNO DIGITAL.....	127
7.4.5. DECRETO SUPREMO N°003-2020-TR “APRUEBAN EL USO DE LA CASILLA ELECTRÓNICA PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y ACTUACIONES DE LA SUNAFIL.....	127
7.6. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.....	128
7.6.1. DOMICILIO.....	128
7.6.2. EL DOMICILIO VIRTUAL O ELECTRÓNICO.....	129
7.6.3. NOTIFICACIÓN POR EL DOMICILIO ELECTRÓNICO.....	130
7.6.4. NOTIFICACIÓN A CORREO ELECTRÓNICO PERSONAL.....	131
7.6.5. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADO.....	131
7.6.6. VIGENCIA DE NOTIFICACIÓN A CORREO ELECTRÓNICO..	131
7.6.7. NOTIFICACIÓN MEDIANTE DIRECCIÓN OFICIAL DE CORREO ELECTRÓNICO HABILITADA POR LA ENTIDAD.....	132

7.6.8. NOTIFICACIÓN MEDIANTE DIRECCIÓN OFICIAL DE CORREO ELECTRÓNICO HABILITADA POR LA ENTIDAD.....	132
7.6.9. ACTO ADMINISTRATIVO ELECTRÓNICO.....	133
7.6.10. FIRMA DIGITAL.....	134
7.6.11. REGISTRO ELECTRÓNICO.....	134
7.6.12. SEDE DIGITAL O ELECTRÓNICA.....	135
7.6.13. SERVICIOS DIGITALES.....	135
7.7. EL DOMICILIO ELECTRÓNICO - CONCEPCIÓN CLÁSICA.....	136
7.7.1. EL DOMICILIO COMO FACTOR DE CONEXIÓN.....	155
7.7.2. TEORÍAS DEL DOMICILIO.....	137
TEORÍA CLASICA	
TEORIA CONCRETA	
CONCEPCIÓN ELECTRÓNICA DEL DOMICILIO ELECTRÓNICO	
8. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO.....	139
8.1. TIPO Y MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.....	139
8.1.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	139
8.1.2. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.....	139
8.2. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	140
8.2.1. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	
8.2.2. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	
8.3. PROCEDIMIENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS.....	158
8.3.1. POBLACIÓN	
8.3.2. MUESTRA	
8.4. DISEÑO MUESTRAL.....	141
8.4.1. CRITERIOS DE INCLUSIÓN	

8.4.2. CRITERIOS DE EXCLUSIÓN	
8.5. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.....	142
9. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	143
10. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....	190
10.1.CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.....	190
10.2.PRESUPUESTO.....	191
10.2.1. CAPITAL HUMANO	
10.2.2. ÚTILES DE OFICINA	
10.2.3. EQUIPOS INFORMATICOS	
10.2.4. RED DE COMUNICACIONES	
10.2.5. TOTAL DE PRESUPUESTO	
11. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	193
12. ANEXOS.....	200
ANEXO 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	200
CUESTIONARIO.....	204
BASE NORMATIVA.....	209
CONCLUSIONES.....	221
APORTE AL DERECHO: PROYECTO DE LEY N°0001/2022-CR.....	222

# **1. PLANTEAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

## **1.1. Planteamiento, formulación y delimitación del problema**

### **1.1.1. Planteamiento del problema**

En nuestra sociedad actual, la meta de todo ciudadano es adquirir un predio urbano, y consecuentemente buscar la seguridad jurídica a través de la inscripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), cuyo fin es proteger y dar seguridad jurídica a la propiedad frente al tráfico inmobiliario. A fines del año 2000, se registró el primer boom inmobiliario en nuestro país, por otro lado puso los ojos de la criminalidad organizada, sobre los predios.

Un caso emblemático, que remeció el país fue “La Red Orellana”, conforme al Exp. N° 00164-2014, esta organización criminal operó desde el año 2002, continuamente incluso de alcance internacional y nacional, hasta aproximadamente junio de 2015, el fin de este clan era despojar de sus bienes inmuebles a sus propietarios por medio de los delitos fraude procesal, delitos contra la fe pública, corrupción, lobbies, tráfico e influencias, clientelismo, etc., empleando en todos sus actos la intimidación y coacción contra los que investigaban, contra las autoridades y contra los afectados del despojo violento de sus propiedades por medio de empresas fachadas, abogados y medios de comunicación creados con tal fin. Se valían de que ponían los ojos sobre predios que hace tiempo no habían hecho ningún movimiento o incluso los propietarios ya no estaban vivos, y para ello se valieron de funcionarios en Sunarp. Por eso esta organización que estuvo liderada por los hermanos Rodolfo y Ludith Orellana Rengifo, además de ello estuvo conformado por 76 personas naturales dentro de ellos Álvaro Delgado Scheelje, anterior jefe de la SUNARP y Wilfredo Núñez Peña, quien está al mando del área de

informática, además de ello 17 personas jurídicas, logrando apropiarse de al menos 148 propiedades a nivel nacional, siendo la mayoría de los casos en Lima Metropolitana. (Exp. N° 00164-2014, 2018)

Durante febrero del 2020, fueron condenados los integrantes del “Clan Orellana”, a penas privativas de la libertad que oscilan entre los tres y diez años y al pago bajo reparación civil de manera solidaria al Estado Peruano por un monto de dos millones.

Con el fin de proteger y prevenir el cuidado de los predios registrados ante la SUNARP, frente a la criminalidad individual y organizada, el 27 de junio del 2008, a través de la Resolución de la SUNARP N° 185-2008-SUNARP-SN, se aprobó la Directiva N° 003-2008-SUNARP/SN, Directiva con la que se crea y se establece la regulación del servicio gratis “Alerta Registral sobre Predios”, el cual permite dar aviso a los titulares registrales de algún título ya inscrito o en proceso de hacerlo en la partida donde ha realizado su inscripción su derecho de propiedad y con la que ha sido solicitado el servicio. La búsqueda automatizada del sistema, permitirá detectar los títulos que se vayan a inscribir en las partidas, de manera que se comunica a la dirección electrónica del titular (Sunarp, 2008, p. 3).

La misma, que fue descontinuada por la Resolución de la SUNARP N° 170-2013-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 06-2013-SUNARP/SN, con fecha 18 de julio del 2013, la principal novedad, cambia la denominación de “Alerta Registral sobre Predios” a “Alerta registral”.

Por otro lado, la Resolución N° 170-2013-SUNARP se eliminó con la promulgación de la Resolución N° 027-2018-SUNARP/SN, la cual, en la Directiva N° 02-2018-SUNARP/SN, establecía la regulación de los servicios de Alerta Registral, y

aprobó otro de carácter gratuito llamado “Alerta de Publicidad”, con fecha 21 de febrero del año 2018, la cual se encuentra vigente a la fecha.

De otro lado, la forma en la que realiza la inscripción al mencionado servicio de Alerta Registral, llamada “de oficio”, que tiene su regulación en el artículo 12 del Reglamento de la Ley N°30313, contemplada en el Decreto Supremo N°010-2016-JUS, que posibilita a la SUNARP proceder con la afiliación de individuos con condición de adquirientes. Se realiza así la inscripción de un acto de transferencia de inmuebles o muebles, solamente si se indica en la solicitud una dirección de correo electrónico o de telefonía móvil (Poder Ejecutivo, 2016).

Si bien es cierto que la SUNARP ha venido aplicando y promoviendo el uso de esta herramienta, la alerta registral se ha constituido como uno de los servicios demandados ampliamente por las personas, ya que es de fácil acceso por medio de un portal institucional, además de que resultad eficiente contra hechos de fraudes inmobiliarios, la difusión del conocimiento e información a los usuarios interesados en partidas registrales en específico, pues cada movimiento que estas realicen es comunicado a los titulares.

Sin embargo, no está siendo muy eficiente ya que hay muchas personas que no están afiliadas a la Alerta Registral. Parte considerable de la sociedad tiene que trasladarse, lo cual implica un costo monetario y de tiempo, por caseríos, comunidades campesinas, poblados, provincias, etc., hacia oficinas registrales únicamente para apreciar los estados de sus propiedades o para afiliarse al sistema de alerta registral con el fin de evitar ser víctimas de fraude inmobiliarios, entre otros posibles problemas. Si bien la

SUNARP en su página web posee una plataforma de consulta de partida de predios, este tiene un costo adicional por copia.

Hoy en día lo que dificulta en el procedimiento registral para afiliarse a la herramienta Registral es que solo la notificación se realiza por celular o dirección de correo electrónico. Aunque hay casos en los que se comunican para títulos inscritos la inscripción de actos rogados o suscripciones de oficio del servicio de Alerta Registral. Esto si es que se da correo electrónico. De otro lado, no hay un sistema de notificación a través del correo electrónico acerca de los estados de los títulos presentados, por lo cual no es posible saber qué contienen las inscripciones en la propiedad inmueble. Entonces al no ser notificados ni alertados de las inscripciones en su predio es que ocurren dichos fraudes inmobiliarios.

Código Civil, en su artículo 33, acerca del domicilio, indica que la residencia simple y continua en un espacio es suficiente para la lograr la presunción de que un individuo se ha situado en un centro de imputación jurídica.<sup>1</sup> Para lo cual se utiliza en el Código Procesal Civil y en la Ley 27444 a efectos que se le pueda notificar. Asimismo, el Código Civil, en su artículo 41, establece que las personas sin residencia habitual se les otorga la condición de que están domiciliadas en el lugar en el que se encuentren<sup>2</sup>. En el mundo de hoy las personas no solo tienen un domicilio real, su capacidad de ejercicio podría decirse que nace con un correo electrónico y se les encuentra domiciliados digitalmente, en un domicilio electrónico. Por lo que se da la necesidad de que si queremos que haya un sistema más eficiente de prevención registral se deberá reformar

---

<sup>1</sup> Artículo 33° del Código Civil Peruano. 1984

<sup>2</sup> Artículo 41° del Código Civil Peruano. 1984

el Código Civil en cuanto al domicilio para que sea obligatorio el uso de Casillas Electrónicas en la SUNARP.

Por ejemplo, anteriormente y aún se mantiene en el Poder Judicial para ciertas resoluciones judiciales y otras instituciones de ir casa por casa con un notificador al domicilio lo cual ya sabemos tarda mucho y genera carga procesal, pero lo que sí es viable y quiero poner como un modelo a seguir de estas instituciones es que ya se adelantaron y dieron salto al domicilio electrónico y podemos usarlo en Sunarp como solución al fraude inmobiliario: son las Casillas Electrónicas ya que absolutamente todos estarían consignando de manera obligatoria su casilla electrónica y serían notificados en el acto de las inscripciones en sus predios, eso ayudaría a menorar costos y contribuye a la seguridad jurídica y la celeridad del servicio. La propuesta es fácil de comprender y tiene como característica positiva que no produce costos a parte que incidan de forma negativa en los presupuestos de las instituciones y de la población en general, pero sí genera muchos beneficios.

En merito a lo indicado, por medio de la presente investigación pretendo proponer una reforma al Código Civil sobre el domicilio, para que ahora se añada el domicilio electrónico de manera obligatoria para todas las inscripciones en los predios urbanos de bienes inmuebles y así puedan implementarse las Casillas Electrónicas en la Sunarp. Por tal motivo se plantean las siguientes interrogantes.

## **1.1.2. FORMULACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.1.2.1. PROBLEMA GENERAL**

¿Qué eficiente sería incorporar el domicilio electrónico al Código Civil para reformar a un sistema de notificación y alerta más eficiente que pueda prevenir los fraudes inmobiliarios de predios urbanos en la Sunarp?

### **1.1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

1.- ¿Qué impacto traería una reforma en el código civil para masificar el uso de la herramienta Alerta Registral implementada en sede registral, con la finalidad de hacer frente a los fraudes inmobiliarios de predios urbanos?

2.- ¿Un nuevo sistema informático en la SUNARP resultaría eficiente para salvaguardar la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles de predios urbanos?

## **1.2.IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

### **1.2.1. IMPORTANCIA DEL ESTUDIO**

Mi motivación por investigar sobre la Alerta Registral ya que parte del hecho de haber realizado mis prácticas en la Sunarp, en el área de orientación y publicidad. Los usuarios a diario venían a consultar sobre el estado de sus propiedades inscritas y se daban con la sorpresa de que sus bienes habían sido transferidos, ya sean donados o vendidos y ellos afirmaban nunca haber ido a ninguna notaría a firmar las escrituras públicas ni mucho menos haber sacado ningún provecho de esos negocios. No habían vinculado su partida registral del predio con el sistema de Alerta Registral por lo cual no tuvieron

conocimiento de dichos trámites a tiempo y resultaron ser víctimas del fraude inmobiliario.

En el procedimiento registral aún no existen las notificaciones por medio de correo electrónico del estado de títulos, por lo que tampoco se realizan notificaciones a direcciones de correo electrónico, excepto en aquellas situaciones donde se comunica la inscripción de títulos de actos rogados y se suscribe un oficio del servicio de Alerta Registral, toda vez que se consignen el correo mencionado. Asimismo, no todos poseen un número telefónico o correo electrónico propio, o algunos cambian de manera constante, lo cual hace la diferencia entre ser y no ser notificado y alertado.

Eso causa preocupación ya que no está siendo eficaz para evitar los fraudes inmobiliarios, se debe apuntar a que Alerta Registral se reforme para que se masifique y sea obligatorio para todos los propietarios de bienes inmuebles tener un domicilio electrónico.

Me incliné por este tema del sistema de prevención registral ya que si se mejora esta herramienta nos puede ayudar a responder una preocupación de todos y generar un ambiente de seguridad jurídica a nivel digital. De esta manera se eliminan las posibilidades de comisión de delitos como la falsificación documental o suplantación de identidades.

Hace poco vimos en las noticias que en la red criminal Orellana, cuyos integrantes se infiltraron en la SUNARP, como partícipe está el exsuperintendente de esta entidad Álvaro Delgado Scheelje. Esa noticia me hace sentir decepción y preocupación que el ex jefe de la entidad de la cual fui parte y agradezco a la Sunarp porque aportó en mi

formación profesional, pues la escogí para hacer mis prácticas y aprender de ellos, tengan ese tipo de comportamientos.

El ex jefe de la Sunarp formó parte de la llamada mafia Orellana, la cual cometió delitos de tráficos de inmuebles durante los años 2009 y 2013. El mencionado habría “direccionado” 27 títulos de propiedad durante los años señalados en Registros Públicos. Estamos siendo testigos mediante noticias, periódicos u otros medios informativos del problema del fraude inmobiliario que es perjudicial para los propietarios primigenios de bienes inmuebles y se ha convertido en un problema social, debido a que el propietario se ve desprotegido sin tener la debida seguridad jurídica.

El presente estudio tiene importancia ya que establecerá la obligatoriedad del domicilio electrónico para las notificaciones electrónicas lo cual es una propuesta nueva y que nos estamos adelantando a un futuro muy cercano porque será una realidad y eso hará posible una reforma a la herramienta Alerta Registral para que se cree un nuevo sistema informático más eficiente, ya que desde su implementación, no existen estudios relacionados a ella además de que no se realizó diagnostico alguno sobre su eficiencia, pese haberse suscitado en el año 2015, el caso emblemático de la “Red Orellana”, donde estuvieron involucrados parte de los directivos de la Sunarp, tampoco se ha planteado una reforma al Código Civil para la implementación del domicilio electrónico para adecuarse a la revolución tecnológica que hoy en día se vive. Asimismo, el presente problema de estudio involucra a toda la sociedad, siendo esto de interés público.

### **1.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

El presente estudio, encuentra su justificación en vista que va a tratar sobre la reforma al Código Civil e implementación del domicilio electrónico, y a la reforma de la herramienta Alerta Registral por un nuevo sistema informático de casillas electrónicas generando así un Proyecto de Ley de reforma del Código Civil y un Proyecto de Ley que implemente el uso de Casillas Electrónicas en la Sunarp, este estudio será de mucha importancia para los propietarios de predios urbanos, también será de utilidad para los funcionarios de la Sunarp y servirá de antecedente de estudio a la sociedad estudiantil que realice investigaciones en el futuro.

Se han ido implementando en los últimos años ciertas medidas de seguridad tanto para las notarías y en los Registros Públicos, por ejemplo: el bloqueo registral, el módulo de los notarios, el Sistema de Intermediación Digital, buscando garantizar los actos registrales, sin embargo, los falsificadores han burlado muchas de estas medidas de seguridad y se siguen inscribiendo documentos públicos y privados falsos e incluso suplantándose identidades.

Por esta razón el presente trabajo obedece a la preocupación y búsqueda de seguridad jurídica y las reformas que planteamos al domicilio y a la Alerta Registral es un tema de investigación útil para el Derecho Civil y Registral, se justifica porque obedece a una problemática actual que afecta a nuestra sociedad. No se puede ocultar hecho de que la era digital está copando cada uno de los aspectos de la vida humana, por lo que la adaptación al nuevo contexto es fundamental, además de que genera beneficios en cuanto a que permite mejorar la prestación de servicios públicos.

Con respecto al servicio público digital, este se ha constituido como una modalidad de servicio actual y de vanguardia. En este sentido, su implementación se corresponde con el principio de celeridad procesal, el cual a su vez permite cumplir con el principio de legalidad y de seguridad jurídica. Instituciones como el Poder Judicial, han venido empleando sistemas informáticos. Se espera entonces que la mayoría de los servicios que el Estado brinde cuenten con bases de datos virtuales, donde se incluyan también documentación, firmas, notificaciones, etc., otorgadas por medio de casillas electrónicas.

La reforma a la Alerta Registral, busca garantizar que todos los propietarios o los que tengan derechos reales puedan ser informados en forma oportuna y al instante a la casilla electrónica, celular y correo electrónico, y que esté en responsabilidad del usuario la revisión de dicha casilla electrónica la cual tendría mejor garantía.

El tema es necesario para hacer efectiva la prevención del fraude inmobiliario desde los procedimientos registrales, porque ocupa la atención de la delincuencia y por eso la presente investigación se da en la necesidad de que se implementen y desarrollen estas medidas, puedan ser monitoreadas por el Estado, la situación de sus bienes y la información llegue a los mismos propietarios mediante la casilla electrónica. Brindará garantías de seguridad y fe pública registral.

En la actualidad la tecnología provee de soluciones prácticas y eficaces para problemas jurídicos, y debe ser por lo tanto política de Estado en beneficio de la sociedad.

### **1.3. OBJETIVO GENERAL**

Determinar de qué manera la incorporación del domicilio electrónico en el Código Civil asegura un sistema eficiente de notificación y de alerta registral que pueda prevenir los fraudes inmobiliarios de predios urbanos en la Sunarp.

### **1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1.- Determinar si es posible una reforma para masificar el uso de la herramienta Alerta Registral implementada en sede registral, con la finalidad de hacer frente a los fraudes inmobiliarios de predios urbanos.

2.- Determinar si un nuevo sistema informático resultaría eficiente para salvaguardar la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles de predios urbanos.

### **1.5. HIPÓTESIS GENERAL**

Es necesario reformar el Código Civil e incorporar el domicilio electrónico para que pueda implementarse en la Sunarp de manera obligatoria las notificaciones electrónicas.

### **1.6. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

1.- Al incorporar el domicilio electrónico al Código Civil, permitirá que la herramienta Alerta Registral tenga un Sistema informático de Casillas Electrónicas que resulte idóneo, ya que gracias a la obligatoriedad del domicilio electrónico se dará un uso masivo de las notificaciones electrónicas y pueda evitar los fraudes inmobiliarios.

2.- La alerta registral es insuficiente para salvaguardar la seguridad jurídica. Con la Implementación de Casillas Electrónicas, en su mayoría, las prestaciones que brindan los servicios públicos presentan una base de datos informática, la cual se encuentran firmas y documentos virtuales, alertas, notificaciones, que se hacen de forma electrónica y bajo petición de partes que se aprecian en módulos de casillas electrónicas.

## **1.7. VIABILIDAD Y LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.7.1. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN**

Hernández, et al. (2014), sostienen que la viabilidad de la investigación viene a ser “un elemento que también se valora y se pondera según el tiempo, los recursos y las capacidades” (p. 41).

En merito a la postura anterior, la presente investigación será viable, en vista que se cuenta con la bibliografía necesaria con la cual se podrá desarrollar el estudio, además se cuenta con el apoyo de los colaboradores a los cuales se les aplicará los instrumentos de recolección de información, finalmente se cuenta con el recurso económico, ya que será autofinanciado.

### **1.7.2. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

Las principales han sido la escasa bibliografía referido a la variable Herramienta Alerta Registral y seguridad registral de los predios urbanos, ya que es un tema nuevo y no existen muchas teorías relacionadas al presente trabajo.

## **2. MARCO TEÓRICO**

### **2.1. MARCO HISTÓRICO**

La noción del domicilio viene del derecho romano, ya que inicialmente se refería al sitio que un individuo ocupaba y desde donde ejercía sus derechos y respondía a sus obligaciones. Lo normal para esa época era los sujetos poseyeran su centro de actividades en la casa que habitaban. Así, el derecho romano institucionalizó esta condición cuando determinó que el domicilio constituía al mismo tiempo la residencia legal y/o jurídica de los individuos, y se localizaba en el pueblo donde estos se encontraban y residían de forma ordinaria, y donde también conservaban a su familia y bienes. Fue entonces que se estableció el domicilio de condición voluntaria, lo que implicaba que los individuos, luego de establecerse en un espacio elegido mostrarán la intención de permanecer en este, hasta que circunstancias especiales lo obligasen a dejarlo. Asimismo, existía el domicilio necesario o legal y uno de origen que se poseían las personas por nacimiento, todo lo cual generaba que estas tuvieran varios domicilios al mismo tiempo.

Posteriormente, una vez entrada la época del feudalismo como sistema social, se presentaron el vasallaje y el dominio total de la tierra y sobre las personas que en ella habitaban, lo cual vulneraba el llamado *ánimus manendi*, es decir la residencia y la intención de permanencia en las tierras de manera voluntaria, pues ahora pasaban a convertirse en súbditos de un señor feudal.

Luego, entre los siglos XIV y XVIII se desarrollaron las llamadas escuelas estatutarias, propias del derecho internacional privado. En estos predominaron los domicilios como definatorios del ordenamiento jurídico. Sin embargo, se sucedían conflictos en los desplazamientos de las personas hacia otros lugares debido a la

heterogeneidad de las costumbres, leyes, etc. de cada uno de los estados. Esto demostró que era necesario imponer un sistema de domicilios bajo sucesiones, capacidad y derecho familiar, lo cual requería que se deje de lado el principio de pluralidad de domicilios.

En el siglo XIX, los estudiosos comprenden que las leyes del país de origen deben seguir a la persona aun cuando se trasladen al extranjero, porque han sido dictadas de acuerdo a sus costumbres. Por lo que fue necesario ampliar y profundizar los estudios acerca del ejercicio correcto de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones. Se entendió así que el domicilio se expresa como el vínculo entre una persona y un espacio determinado que considera tiene su asiento legal con esencia jurídica. Esta es una percepción proveniente del Derecho romano y en la modernidad los códigos copian los conceptos antiguos *ubis quis harem, rerumque ac fortunarum suarumsuman constituit*, que traducido quiere decir que en aquel lugar donde alguien establece su residencia de manera permanente se constituyen también sus anhelos, satisfacciones y riquezas. De este modo, el domicilio es el lugar, espacio, que incluye intereses de tipo moral y material. Sin embargo, como las personas a parte de tener relacionamiento privado, tienen otros de clase pública respecto al Estado y sociedad, el derecho público se beneficia de la utilidad del domicilio, en donde las personas se unen y desenvuelven su trabajo, establecen su hogar, desarrollan sus proyectos, se vinculan social y jurídicamente.

## **2.2.INVESTIGACIONES RELACIONADAS CON EL TEMA**

Para el fundamento de este trabajo, se ha considerado en la investigación indagar sobre los distintos enfoques que tienen los autores que hayan abordado problemáticas y temas similares, exponiendo su punto de vista, tanto a nivel nacional como internacional:

### **2.2.1. ANTECEDENTES NACIONALES**

Cotrina (2018), en una tesis denominada “La alerta registral y la seguridad Jurídica de los registros públicos, Lima 2017-2018”, para optar el Título de Abogado, por la Universidad Autónoma del Perú, presentó como objetivo determinar si, a través de la alerta registral, se lograba otorgar seguridad jurídica en los registros públicos, en Lima, durante los años 2017 y 2018. Se consideró como hipótesis que la alerta registral contribuye al desarrollo de la seguridad jurídica. Asimismo, la hipótesis específica primera fue que esta contribución se realiza por medio de la alerta registral y la aleta de publicidad; la hipótesis específica dos estableció que la aleta registral cumplía con el objetivo del registro público en Lima durante los años de estudio. La metodología ejecutada contempló un estudio correlacional descriptivo, la población fue conformada por 550 operadores registrales de las oficinas de los Registros Públicos Sede-Rebagliati y la muestra estuvo compuesta por 55 personas con conocimientos en derecho. La técnica ejecutada fue la encuesta y la observación de campo; mientras que el cuestionario y la guía de observación de campo se constituyeron como los instrumentos. El autor concluyó que en las diversas situaciones del Perú y otros países, la lucha contra los sucesos de fraude registral se debe realizar con apoyo de la tecnología, ya que funciona como herramienta de acercamiento con las personas, y permite que se les brinde información acerca de sus propiedades. Asimismo, que, en cuanto a normas, el sistema registral muestra gran eficiencia, pero no tiene mucha difusión, lo que supone que buena parte de la población lo desconozca. Así, el autor recomienda primero que se difunda el sistema

por medio de campañas de promoción en entidades públicas como municipalidades, y también de forma directa a la población <sup>3</sup>.

Hidalgo, Portocarrero, & Quiroz (2018), en su tesis titulada “El sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI – sede Pucallpa en el periodo 2015 - 2017”, para obtener el Título de Abogado, por la Universidad Nacional de Ucayali. Ubicado en Pucallpa, Perú. El objetivo general fue determinar la influencia del sistema de alerta registral en la aplicación de la Ley N° 30313 y su implicancia en la naturaleza del procedimiento de inscripción en la zona registral VI-Sede Pucallpa en el periodo 2015-2017. El tipo de investigación fue descriptiva-explicativa. La población estuvo compuesta por 3000 usuarios contribuyentes de Registros Públicos y la muestra estuvo compuesta por 341 usuarios contribuyentes de Registros Públicos en la Zona VI-Sede Pucallpa. La técnica ejecutada fue la encuesta y el instrumento fue el cuestionario. La conclusión fue que el sistema de Alerta Registral no influye eficientemente en la Ley de Oposición ni en la naturaleza del procedimiento de inscripción, siendo solo un servicio gratuito que no tiene mucha difusión y no todos los usuarios se encuentran inscritos en esta. Además, la Ley de Oposición deroga tácitamente el articulado donde se indica sobre la naturaleza del procedimiento de inscripción, por lo cual permite la obstrucción al trámite de inscripción y cancelación del asiento registral. Como recomendación que la entidad de SUNARP debe simplificar los trámites y mejorar la confiabilidad de los usuarios para con la entidad puesto que como

---

<sup>3</sup> Cotrina, J. (2018). La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 - 2018. Tesis para obtener el título de Abogado. Carrera de Derecho. Lima, Perú: Universidad Autónoma del Perú. 59 p.

se observó cada año disminuyen el ingreso de títulos, que lo demuestra la poca confianza que se tiene en la SUNARP<sup>4</sup>

Guzmán (2017), en su tesis titulada “Aportes de la Tecnología al Notariado y a la Seguridad Jurídica”, presentada en la Universidad San Martín de Porres, con la cual obtuvo el grado de Doctor en Derecho, planteó como objetivo determinar de qué forma el uso de las tecnologías de información y comunicación permiten mantener la seguridad jurídica y aportan a la función notarial en el país. Su hipótesis general fue que este uso mencionado contribuye con la función notarial, lo cual permite dar garantía de seguridad jurídica. El autor concluyó que la Alerta registral, como parte de las Tecnologías de la Información y Comunicación, es otorgada al notario, y también a la población, y le permite a estos desarrollar una interacción plena con la información que es guardada en el registro. Esta relación permite al notario dar a conocer de manera anticipada acerca de la posibilidad de inscripción de un título, su situación de trámite y sobre las partidas ya registradas. El servicio tiene vigencia ilimitada. De otro lado, como recomendaciones, se debe propiciar el equipamiento de herramientas tecnológicas a los oficios notariales, las cuales permitirán una mejor y rápida implementación y acondicionamiento de la tecnología en ese ámbito, como en el Colegio de Notarios, la Junta de Decanos de estos, quienes tienen el deber de hacerlo<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Hidalgo, Portocarrero, & Quiroz (2018). “El sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI – sede Pucallpa en el periodo 2015 - 2017”

<sup>5</sup> Guzmán Halberstadt, Raquel. (2017). “Aportes de la Tecnología al Notariado y a la Seguridad Jurídica”

## 2.2.2. ANTECEDENTES INTERNACIONALES

DÍAZ DE LEÓN, GLENDY SUCELI (2008), en su tesis titulada “PROPUESTA PARA REGULAR EL DOMICILIO ELECTRÓNICO EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL”, La hipótesis que plantea es que aceptar y regular de manera legal las direcciones electrónicas es importante pues permite mejorar la efectividad de localización de las personas en los correos electrónicos, su efectividad en la localización, así como su seguridad jurídica y el cumplimiento eficaz del principio de celeridad al notificar en el domicilio electrónico. Se concluye que el domicilio electrónico debe ser válido y constituirse en un elemento que vincule comunicaciones y que las notificaciones puedan realizarse. De otro lado, se tiene como recomendaciones si es que las personas son localizadas en estos espacios electrónicos, y si es pertinente la notificación de los entes judiciales. Asimismo, se propone la creación de un protocolo informático para la retransmisión en caso haya errores en las notificaciones <sup>6</sup>.

Cortés (2019), presentó una tesis para titularse en Ciencias Jurídicas en la Universidad de Chile, la cual se tituló “Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos”. El objetivo propuesto fue realizar un análisis de la naturaleza y pertinencia del seguro de títulos en el sistema registral inmobiliario chileno, cuáles son sus virtudes, defectos y qué alcance tiene este en los riesgos jurídicos relacionados cuando se adquiere un inmueble. El tipo de investigación fue descriptivo. La técnica utilizada fue la observación y el instrumento observación de fichas y documentos. La conclusión fue que en general, las operaciones inmobiliarias, y en

---

<sup>6</sup> DÍAZ DE LEÓN, GLENDY SUCELI. (2008). “PROPUESTA PARA REGULAR EL DOMICILIO ELECTRÓNICO EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL” - GUATEMALA.

especial las de mutuo hipotecario, son desarrolladas de forma lenta si lo comparamos con la vida comercial, la cual exige una velocidad mayor en los negocios. De otro lado, el seguro de títulos asume los riesgos que emergen de los títulos cuando existen vicios de nulidad u obligaciones pendientes que deben cumplirse, por lo que resulta ser bastante útil con respecto a estos riesgos<sup>7</sup>.

Regato (2017), en su tesis titulada “Proyecto de reforma al artículo 53 de la ley de registro que faculte al registrador(a) de la propiedad actuar de oficio, y a su vez establecer las formas de cancelación de inscripción”, para optar el Título de Abogada, por la Universidad Regional Autónoma de los Andes Uniandes. Tuvo por objetivo general presentar un proyecto de Reforma del Artículo 53 de la Ley de Registro, que establezca la capacidad de que el registrador pueda hacer cancelaciones de las inscripciones de oficio, para conseguir que los servicios sean más rápidos, eficaces y eficientes en los procedimientos. El tipo de investigación fue descriptivo. La población y la muestra estuvieron conformadas por 200 personas, entre los cuales había abogados, servidores públicos, funcionarios del registro de propiedad y usuarios del registro de propiedad. La técnica utilizada fue la encuesta y el instrumento fue el cuestionario. La conclusión fue que los usuarios perjudicados por los cambios de jurisdicción y ordenamiento territorial no garantizan el pleno desarrollo de su derecho a la propiedad, puesto que según la Ley de Registro no cumplirían con los requisitos de una legal inscripción. Por lo que, el Estado Ecuatoriano debe garantizar la protección de este derecho de Propiedad.

---

<sup>7</sup> GERMÁN ARTURO JESÚS CORTÉS CID. (2019). DEFECTOS Y RIESGOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO CHILENO Y EL SEGURO DE TITULOS.

Peñañiel (2019), en su tesis titulada “La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio”, con la cual obtuvo la titulación como Abogado, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, presentó como objetivo realizar un análisis de la Ley de Registro, en el marco de la garantía de los derechos constitucionales y las normas dispuestas en las Leyes notariales, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos públicos y las contempladas en el Código civil. El tipo de investigación fue jurídico-descriptivo. La técnica utilizada fue la observación y los instrumentos fueron el análisis de artículos de ley y de fichas. La conclusión fue que cuando se pone en práctica la legislación de Ecuador con el fin de mantener la seguridad jurídica y debido a los muchos fundamentos de hecho y derecho en el desarrollo de la práctica registral, cuando por ejemplo, se despachan negativas de inscripciones en las oficinas de registro de propiedad y en la fase de análisis por parte del calificador de títulos y los asesores legales, se emiten las negativas de acuerdo a las causales que han sido establecidas en el artículo 11 y 12 de la Ley de Registro. Asimismo, en esta negativa se hace constancia de los antecedentes de los fundamentos de hecho y derecho y del dominio mismo, con los cuales se sustenta también la negativa a la inscripción de alguna propiedad.

Muñoz (2020), en su tesis titulada “La escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada cantón”, para optar el grado de Maestro en Derecho, por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Tuvo por objetivo general analizar casos en los cuales la transferencia de bienes inmuebles no se logra perfeccionar por distintos inconvenientes, tales como: falta del debido plano del inmueble, catastro municipal, certificado de registrador de propiedad o la imposibilidad de efectivizar su inscripción en el registro de propiedad. El tipo de

investigación fue teórica doctrinal y de campo. La población y muestra estuvo compuesta por el cantón de Guayaquil durante el año 2019. La técnica utilizada fue la entrevista y el instrumento fue la guía de entrevista. La conclusión fue que sí es posible realizar mejoras al sistema de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, esto partiendo de una mayor claridad en los requerimientos que el notario debe exigir a las partes que intervienen en el contrato de compraventa para que se pueda efectivizar la inscripción del inmueble ante el Registro de la Propiedad.

## **2.3. ESTRUCTURA TEÓRICA Y CIENTÍFICA QUE SUSTENTA EL ESTUDIO:**

### **2.3.1. DERECHO REGISTRAL**

Para definir al derecho Inmobiliario existe una lluvia de definiciones, citaremos algunas de ellas:

De acuerdo con Raúl R. García, los derechos registrales son aquellos que permiten una sistematización de principios ligados al desarrollo de los derechos inscribibles con relación a terceros.

Asimismo, Roca Sastre señala que estos derechos regulan cómo los derechos de tipo real sobre los inmuebles pueden ser modificados, transmitidos, constituidos y extintos, con respecto al derecho de propiedad y establecen, además, garantías firmemente registrales.

Según Amorós Guardiola expresa: “Es el Derecho que regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones

jurídicas registrales, y de un modo general la organización y funcionamiento del registro de la propiedad”

El derecho registral es autónomo ya que tienen su propio ordenamiento. Además, contienen principios registrales propios, como: publicidad, impenetrabilidad, rogación, prioridad, fe pública registral, legalidad, legitimación, etc.

#### CARACTERES DEL DERECHO REGISTRAL:

Esta rama del derecho presenta las siguientes características:

- **Formalista:** se refiere que el proceso de registro se encuentra condicionado por etapas preclusivas y requerimientos que deben ser cumplidos obligatoriamente, ya que solo de esa manera se puede proceder con la inscripción de títulos o la denegación de estos (Céspedes, 2014).

- **Limitativo:** porque las normas jurídicas determinan los actos inscribibles.
- **Autónomo:** porque constituye una rama del derecho civil con principios específicos y propios.

- **Derecho Público:** porque el fin común referido a los terceros es perseguido mediante la inscripción, en la cual además se acceden los derechos privados y bajo la fe del Registro.

#### FUNCIÓN:

Registros Públicos se encarga hacer de conocimiento de la titularidad, condiciones, las posibles cargas y gravámenes que posee un individuo de derecho real o personal. De este modo, los que tengan un interés particular y como motivación proceder

con una formalización de los actos de registro públicos que se presenten como medios modernos e idóneos para facilitar las actividades.

El Estado otorga dicha certeza a través de la publicidad, la cual resulta como un núcleo con la cual se constituye la información que tenga garantías determinadas sobre cómo se encuentra la situación jurídica del tráfico patrimonial.

### **2.3.2. SISTEMAS REGISTRALES**

Es el conjunto de principios, normas y reglas que se encuentran relacionados entre sí que se encargan de regular determinada organización registral.

Según la doctrina comparada:

Sistema Francés – Clásica o subjetiva. -

El patrimonio es inseparable de la persona y es una emanación de la personalidad, es la expresión de la relación de la persona con elementos externos. Este patrimonio, además, le permite ejecutar derechos y obligaciones, tanto en el presente como en el futuro. Es, por lo tanto, una atribución que tienen las personalidades, es único, no se puede dividir ni comercial pues es inalienable.

Este sistema francés desarrolló su estructura en 1855, con la llamada Ley de Transcripciones, en la cual se organizó un registro que se caracterizó por ser personal. Asimismo, a pesar de las reformas, permite que las posesiones sean transmitidas por medio de compra y venta siempre y cuando se realice con consentimiento de las partes, por lo que el principio de transmisión consensuada es continuado sin alteración.

De otro lado, este sistema afirma que la ley no debe limitar el derecho de propiedad absoluto, en el cual predominan el título, es decir, la voluntad individual, con la cual se crea, modifica, transmite y extinguen los derechos hacia los inmuebles. Así, solo se conocen los contratos por partes, o sea, no hay publicidad registral, la cual es la base de los registros públicos y su esencia.

### **Sistema Alemán – Finalista u objetiva (constitutivo). -**

Este sistema tuvo su perfeccionamiento en el Código Civil de 1900, donde se definió la forma en la que el registro inmobiliario del país iba a ser organizado. Los fundamentos bases fueron los principios del catastro y registro territorial, la formalidad de inscripción como requisito sine quanon, con la cual se posibilitaba que las propiedades fuesen transferidas y los derechos constituidos. Asimismo, si una inscripción no es verificada, la persona adquirente de un bien o de un derecho real, solo poseería un derecho personal contra el propietario o el enajenante, y con lo cual puede extender la inscripción (MÁRQUEZ, 1966).

De otro lado, el principio de la fe pública es el que ampara los derechos inscritos. Esta inscripción acredita entonces el derecho de los propietarios, los acreedores hipotecarios o cualquier otro que tenga un derecho real inmobiliario, con el cual se puedan oponer a los erga omnes. De acuerdo a la presunción legal juris et jure, al momento de aparecer el registro inscrito en un derecho a favor de un individuo se tiene la presunción de pertenencia, y de manera contraria, en caso de no existir, la presunción no se asume.

De forma particular, debido a que las inscripciones son realizadas de manera voluntaria en los libros de registros, la transmisión de la propiedad inmueble es relevante jurídicamente. Inscripción la cual necesita que se declaren verbalmente frente al

registrador, la persona transferente y adquirente. De este modo, es indispensable la realización la inscripción, pues únicamente con esa se permite la transferencia de dominio, así como también para la de derechos reales en los inmuebles, por lo que en caso no haya inscripción de los contratos de los inmuebles, se generan solamente obligaciones de tipo personal, que además no tienen consecuencias reales.

El sistema registral alemán, entonces, es uno de clase constitutiva, donde los derechos reales están constituidos por la inscripción en los registros, por lo que no es suficiente solamente un acuerdo entre las partes para que los derechos reales sean constituidos.

#### **Sistema Australiano o Torrens – Acta Torrens. -**

Presentado por Sir Robert R. Torrens, registrador general del país, en la mitad del siglo XX, este sistema es conocido como Acta Torrens. Se caracteriza por centralizar las operaciones de Registro (MORALES, 1998). Asimismo, se otorga legitimidad y sustantividad absoluta a las inscripciones constitutivas. De otro lado, se caracteriza principalmente por proponer, en la transferencia de inmuebles, la separación del contrato causal y los efectos reales en el negocio jurídico. Cuando se lleva a cabo la matriculación, esta se convierte en un título real que no puede ser acatado, ya que la inscripción puede desentenderse de aquella causa que lo está invalidando. En el sistema australiano, la publicidad registral es absoluta constitutivamente y tiene la capacidad de pronunciarse con eficiencia, de manera que no hay del registro no pueden surgir derechos reales, y las personas que accedan a la publicidad registral alcanzan una condición jurídica que no puede ser acatada. Por último, cabe señalar que en el Acta Torrens, los principios

registrales de legitimación y fe pública no son aplicados debido a que las certificaciones de los registros tienen prevalencia sin diferenciación alguna (RÁMIREZ, 2012).

Como características primordiales se tiene:

a) Su fin es constituir o transmitir los dominios y derechos reales, y sus elementos jurídicos se caracterizan por ser de naturaleza constitutiva y cumplir la finalidad de publicidad.

b) A través de las publicaciones se conceden las formas constitutivas de dominio.

c) Cuando la persona que funge como el originario adquiriente y no es afectada por vicios del propietario previo, la fe pública es necesaria y la seguridad jurídica absoluta, ya que se está tratando de una adquisición.

d) Se otorga título real a la expedición de un título de propiedad, en donde además la protección del mismo es absoluta y se extiende al título.

e) La movilización de la propiedad es facilitada por medio de la transmisión y gravamen (ESCOBAR, DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, 2001)<sup>8</sup>.

### **Sistema Español. -**

Su origen se encuentra en 1861, con la promulgación de la Ley Hipotecaria. Se estableció que la inscripción se integrara en un sistema de asiento, lo cual al mismo tiempo produjo un efecto declarativo. Asimismo, otorga publicidad al derecho inscrito,

---

<sup>8</sup> Escobar, Eduardo Caicedo. (2001) Derecho inmobiliario registral: registro de la propiedad y seguridad jurídica

pero no en caso de que una hipoteca que tenga una inscripción bajo derecho real tenga efectos constitutivos y sea obligatoria, de manera que la inscripción genera la presunción juris Tatum para la totalidad de los propietarios, y jure et de jure hacia el tercero que está adquiriendo un registro bajo fe. De otro lado, se permiten la rectificación de errores, pero solo si el registrador asume la responsabilidad de notificar de manera previa a quien sea el titular de un derecho inscrito (MANRIQUE, 1996).

### **2.3.3. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES ADOPTADA POR LA DOCTRINA**

Sin importar las características propias que el Derecho Comparado permite, teniendo como punto de partida nuestra realidad, en general, los Sistemas Registrales podemos clasificarlos:

#### **2.3.4. POR SUS EFECTOS:**

##### **A) SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO**

- **CONSTITUTIVOS:** Se produce si es sine qua non la inscripción como requisito para poder transmitir o hacer gravamen de los inmuebles. El caso más común es la hipoteca. En este sistema, no se permiten la presencia de un acto si es que no se le ha inscrito antes, por lo que la inscripción se comporta al mismo tiempo como un componente que otorga validez del acto jurídico, pues solamente con este son producidos los derechos y obligaciones correspondientes. De otro lado, la inscripción declarativa no asegura que las partes contratantes posean derechos, sino únicamente al tercero, en la medida que realiza una contratación de buena

fe con relación a un derecho inscrito y que al mismo tiempo inscribe el derecho a favor del título oneroso.

Asimismo, la eficacia de este sistema es integral pues garantiza a terceros y las partes contratantes, por lo que los asientos de inscripción pueden ser impugnados solo si hay denuncia de fraudulencia en el proceso o si se da la nulidad del mismo, al mismo tiempo que es obligatoria y otorga seguridad jurídica.

- **OBLIGATORIO:** Aquí los niveles de eficacia jurídica son generados por las acciones hechas extra registralmente, y se sanciona a aquellos que no inscriban ya que la ley tiene mandato expreso, por lo que el pacto de no inscribir resulta nulo por ir en contra del derecho, sin embargo, el contrato no sería de condición nula vale decir.

## **B) SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO**

**DECLARATIVOS O POTESTATIVO:** se produce si los requisitos ineludibles, con los cuales se procede a transmitir y adquirir derechos inmobiliarios, no poseen valor. De manera que el título respalda el vigor, y solamente es verás dependiendo del titular del derecho, siendo un claro ejemplo la compra y venta entre otro.

Cabe señalar que la inscripción no es obligada, presenta eficacia jurídica por las acciones hechas de forma extra registral. Asimismo, la inscripción no establece el saneamiento de un título pues posibilita que el lesionado

pidan que se cancele o rectifique. La inscripción otorga seguridad jurídica y publicita aquello que se ha inscrito.

**C) SISTEMA CONVALIDANTE:**

Un Sistema Registral se muestra como convalidante cuando al momento de la inscripción, a pesar de los posibles defectos de este, un acto queda convalidado en los Registros Públicos,

**D) SISTEMA NO CONVALIDANTE:**

Si cuando se realiza una inscripción en registros públicos, los actos no quedan validados, o sea que son nulos o anulables, la inscripción no puede subsanar el defecto. En el Perú, este es el sistema actual y se encuentra en el art. 46 del Reglamento General de los Registros Públicos. En este se indica: “La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

**2.3.5. POR SU FORMA DE ORGANIZACIÓN:**

**A) SISTEMA DE FOLIO REAL:**

En este sistema el registro está organizado en base a la finca, donde se abre un historial de cada una de estas que señala los distintos actos, contrataciones y derechos presentes en estas de acuerdo al principio de especialidad (Guevara Bringas, 2016, pág. 2). Asimismo, la apertura en este sistema es hecha respecto al elemento unitario inmobiliario y no en base a la persona que ostenta el titular. Cabe señalar que el registro de propiedad inmueble y vehicular es regido por esta técnica en el país.

#### B) SISTEMA DE FOLIO PERSONAL:

En este caso, la persona es quien abre el folio o partida. Por ejemplo, en los registros de las personas jurídicas, los testamentos, los mandatos, los poderes dados, sucesiones intestadas, etc. Aquello que este en relación con una persona consignada en las partidas (Universidad Peruana Los Andes, 2014).

En el Perú el folio personal se emplea cuando se registran personas jurídicas y naturales. Asimismo, se ordenan de forma cronológica y de acuerdo al título al diario y los índices los asientos y los nombres de los titulares. (Jiménez Saavedra, 2012).

### **2.3.6. POR LA FORMA DE EXTENSION DE LOS ASIENTOS**

#### A) SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN:

En estos son copiados y transcritos de forma integral la documentación, o se archiva esta, manteniendo el sistema (Guevara Bringas, 2016). Se transcribe de forma literal el título.

#### B) Sistema de Inscripción:

En estos se publican partes importantes de un título, y que sean meritorios para proceder con una inscripción. Dichas partes además permiten dejar constancia de que la inscripción de asientos se realizó de forma correcta.

### **2.3.7. EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO**

En el Perú el Sistema Registral tiene elementos de los sistemas francés, alemán, español y australiano, que son también los que han influenciado en otros países, por lo que no se trata de que una sola institución haya creado este sistema registral. Asimismo, este fue sinónimo de publicidad de seguridad jurídica y actos inscritos, claro, que siempre hubo deficiencias. El registro lleva 124 años, y a lo largo de su desarrollo ha presentado discusión y análisis en cuanto a su adaptación, en especial del Registro de la Propiedad Inmueble.

La doctrina del Derecho Registral Inmobiliario tiene como propuestas varias definiciones y clasificaciones acerca del tema. Sanz Fernández lo entiende como “el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución”, o de manera sintetizada, “el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro, tanto desde un punto de vista sustantivo, valor de los asientos como forma de constitución o de publicidad de aquellos derechos, como desde el punto de vista formal – organización y régimen del registro”<sup>9</sup>

En el Perú se desarrollaron sistemas en las sedes registrales con los cuales es posible saber la identidad de las personas, tanto naturales como jurídicas que presentan derechos limitados, y aquellos que se desempeñan como terceros con facultades determinadas, bajo libertad de disposición, y también existen aquellos que representan a las personas jurídicas tanto de derecho público como privado. El sistema registral del país

---

<sup>9</sup> Sanz Fernández, Angel: “Instituciones de Derecho Hipotecario”. 1945.

se caracteriza por ser de inscripción, pues se publican los asientos, aunque las copias de títulos estén archivadas y la publicidad haya sido extendida a estos.

El sistema registral peruano se alimenta de sistemas como el alemán, el francés y el australiano. Debido a esta condición no puede decirse que existe un sistema peruano original, sino que se las instituciones y leyes se han creado en función a estos. Por ejemplo, del español la influencia fue alta pues el Perú conformaba parte de sus territorios americanos (COLLANTES, 2004).

De otro lado, la ley del registro de propiedad se dio el 2 de enero de 1888. En este se establecía que el proceso de inscripción fuera normado y se implantaron oficios de hipotecas que se habían originado en el país ibérico, los cuales fueron formados para hacer frente situaciones de hipotecas clandestinas y ocultas por medio de la publicidad registral (RAMIREZ, 2012).

Asimismo, se tiene que el registro se origina debido a la obligación Estatal de otorgar certeza, protección y seguridad jurídica de varios derechos que se tienen en un país, los cuales son registrados en las instituciones gubernamentales (Céspedes, 2014). De este modo, el sistema registral está relacionada a la publicidad y los efectos positivos que de estos se obtengan como, por ejemplo, la confianza, la seguridad, la certidumbre y la verdad ligada a los actos llevados a cabo por los sujetos de derecho.

En 1994, se promulgó en el Perú la Ley 26366, que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos. La SUNARP fue designada como el ente rector del sistema de registros, y puesto como el organismo autónomo y descentralizado, dentro del sector Justicia. El organismo autónomo y descentralizado enmarcado en el sector justicia y ente rector de este sistema de registros fue, y es, SUNARP. Tiene patrimonio particular, es

autónomo en sus funciones, a nivel jurídico, técnico, económico, financiero y administrativo, así como también posee personería jurídica de Derecho Público. Su fin es dictaminar las normas y políticas de naturaleza administrativa y técnicas sobre la inscripción y publicidad de contratos y actos que se realicen en los procesos de registros públicos. Además de que los planifica, dirige, coordina, norma, supervisa y organiza.

### **2.3.8. REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**

La inscripción de un predio por primera ocasión es anotada en el Registro de Propiedad, lo que se conoce como inmatriculación. Al mismo tiempo, se inscriben también las modificaciones, transferencias, cargas, gravámenes, etc.

### **2.3.9. LOS REGISTROS QUE LOS CONFORMAN**

- **Registro de Predios:** Unifica el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales.
- **Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos:** Se registran las concesiones de obras de carácter públicos en infraestructura, servicios públicos, hipotecas, etc. que son inscritos.
- **Registro de Derechos Mineros:** en este son inscritas las transferencias, acumulaciones, etc.
- **Registro de Áreas Naturales Protegidas.**

### **2.3.10. ACTOS INSCRIPTORIOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS:**

Aquellos actos que pueden inscribirse en los Registros de Predios están regulados de acuerdo a un sistema numerus clausus. Están comprendidos en el art. 2019 del Código Civil, en el cual además se indican que las inscripciones se efectúan en la provincia o registro de ubicación de los inmuebles.

El Código Civil, en el artículo 2019, indica que los contratos señalados que pueden inscribirse son:

- ✓ Los contratos que establezcan arrendamientos.
- ✓ Aquellos embargos y demandas que se hayan presentado veraces para su acreditación.
- ✓ Aquellas sentencias y resoluciones similares que se hayan dado por jueces bajo su criterio, en el marco de contratos sujetos a inscripción y actos.
- ✓ Aquellas autorizaciones de carácter judicial para proceder con actos inscribibles sobre inmuebles.
- ✓ Aquellos actos y contratos con los cuales se constituyan, declaren, limiten, transmitan, extingan y modifiquen derechos reales sobre inmuebles.
- ✓ Los contratos de opción.
- ✓ Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa
- ✓ Los que hayan cumplido parcial o totalmente los requerimientos que condicionan las consecuencias efectivas de los actos o contratos que se registren.

- ✓ Las restricciones sobre las facultades de los titulares de los derechos que se hayan inscrito.

Ejemplo de dichos actos:

- Que se proceda con la inmatriculación del inmueble y su habilitación urbana.
- Que se produzca el anticipo de herencia, compra venta y donación.
- Que se realice la anotación de demandas, modificaciones, cancelaciones e inscripción de hipotecas.
- Que se subdividan los lotes, se acumulen los lotes urbanos y se rectifiquen las áreas.
- Que se produzca independizaciones y subdivisiones bajo regulación de fábrica.
- Que se trasladen dominios por sucesión en testamento o de tipo intestada.

### **2.3.11. PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL**

Se denominan principios registrales a las ideas, juicios y reglas primordiales que son la base de un sistema registral de un país.

### **2.3.12. PRINCIPIO DE ROGACIÓN**

De acuerdo con este principio, el Registrador no actúa de oficio, sino exclusivamente a petición de parte. Según el Dr. Soria comenta que el Art. 131 del R.G. de los RR.PP. del 68, contemplaba que la inscripción se realiza en instancia de aquel que

adquiera el derecho, de quien lo está transmitiendo o de quien tenga mayor interés en asegurarlo. Así, se otorga calidad al notario o los dependientes autorizados debidamente, incluso el planteamiento de impugnaciones que la ley establece. El Art. 2011 del C.C. reitera literalmente que la solicitud de la inscripción mediante documentos cuya calificación corresponde al Registrador. Hay excepciones en que el Registrador lleva a cabo actividades dentro de su oficio, pero que no contradice normas o al reglamento mismo, como el caso de la hipoteca legal que puede constituirse de pleno derecho y se inscribe de oficio.<sup>10</sup>

Además, que se permiten otras excepciones a los que el registrador puede actuar de oficio:

- Rectificaciones que se amparen en documentos de carácter fehaciente:

Se refiere propiamente a un procedimiento estrictamente administrativo y no registral que es oportuno precisar, aplicable para todos los casos de error material, donde el documento que dio mérito a la inscripción estaba correctamente escrito y el error fue del Registrador por confundirse en alguna palabra omitiendo o añadiendo.

- Rectificación amparada en documentos fehacientes:

Esta se hace a petición de parte con documentación que sirva para aclarar errores que se produzcan. Su efecto se da a partir de la fecha en la que se presenta el título donde está la solicitud pertinente.

---

<sup>10</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pag. 71

Roca Sastre, tratadista reconocido, menciona que este principio hace que el registrado no proceda de oficio en la práctica de asientos registrales, sino que debe actuar a solicitud o instancia de parte (SUNARP, 1998, págs. 177-178)

#### CLASIFICACIÓN:

La rogatoria puede presentarse de la siguiente manera:

- Simple: si la inscripción es solicitada en un acto individual.
- Compleja: si son solicitados en un formulario único, las inscripciones de dos o más actos.

Cabe mencionar que no es posible la denegación de esta clasificación si hay discrepancias entre lo que ha sido solicitado y el contenido del título presentado, para concordar con el principio de celeridad.

#### **2.3.13. PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTENTICA**

Según el Dr. Soria, un documento presenta autenticidad si su autoría puede ser determinable o determinada, eso quiere decir que es auténtico si proviene de un funcionario público o de quien fuera fedatario. Si fuera de origen desconocido no hubiera tutela registral. En nuestro sistema, nos dice que teniendo como base el documento público, las inscripciones y, de forma excepcional, el documento privado, toda vez que la norma así lo regule, asimismo, si se exige que esta documentación se encuentre legalizada

por un notario público<sup>11</sup>. Así, se tienen cuatro tipos de instrumentos públicos, dependiendo del emisor y de la naturaleza de su función:

- Instrumento público notarial: son los partes notariales o testimonios, que emanan del protocolo notarial.
- Instrumento público judicial: los partes judiciales, mediante resoluciones o sentencias que emanan del poder judicial.
- Instrumento público administrativo: resoluciones administrativas que emiten las instituciones públicas.
- Instrumento público consular: se originan en el consulado peruano en el extranjero, donde haya función notarial.

Por otro lado, en el Reglamento General de Registros, concretamente en su artículo 9, se considera importante mantener la cautela respecto a la entrada de los instrumentos señalados anteriormente. De este modo, solamente podrán proceder las inscripciones que cumplan con estos instrumentos públicos, que además deben fundamentarse en copias expeditas y con certificación de notarios o funcionarios, o en traslados propiamente dicho, y únicamente si así lo ha dispuesto el contrato. Acto seguido, al Archivo notarial se envía el documento original, ya sea un expediente o antecedentes administrativos, mientras que una copia se envía una copia de los instrumentos del Registro.

---

<sup>11</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 69

### **2.3.14. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O TRACTO CONTINUO:**

Inscrito un derecho, a mérito de este se otorgará en beneficio de aquel que se competa como el adquirente. Este lo transmitirá al próximo y así se seguirá de forma continua, sin saltos ni interrupciones. Asimismo, en este se presenta la cadena de transmisiones que da origen a la historia jurídica del inmueble inscrito, de manera que el adquirente de hoy será el adquirente de ayer y el transmitente del tiempo posterior. Su esencia es que los derechos emanen del verdadero titular.

Según el Dr. García Coni<sup>12</sup> el tracto es aquel espacio, zona, ubicado entre otros dos espacios y momentos.

Se distinguen dos clases:

a) Tracto Continuo, si entre ambos puntos del espacio o del tiempo el recorrido es continuo. Se considera que si la inscripción de derechos incompatibles entre sí es impedida por la prioridad, el tracto continuo es opuesto a la aceptación de la realidad jurídica extra registral del documento en el cual se halle el titular del derecho alguien distinto de la que se presenta en la inscripción anterior en tanto que la continuidad transmisiva y de los asientos presentes en cada folio no debe ser alterada, y deberán resultar en un encadenamiento ideal entre el titular del dominio y los otros derechos que hayan sido registrados.

b) Tracto Abreviado. Comúnmente, las transmisiones inmobiliarias cran un asiento, sin embargo, se dan casos en los que dos transferencias simultáneas se unifican en un asiento solo o dos consecutivos. En dicho momento, estamos frente a un tracto

---

<sup>12</sup> GARCÍA CONI, Raúl: "Derecho Registral Aplicado". Buenos Aires – 1993, pág. 175.

abreviado, que perfectamente se da en nuestra realidad, es más, este se aplica en el Registro de Propiedad Inmueble del que es originario, salvo la inmatriculación, son aplicables en las demás instituciones registrales.

El numeral VI del Título Preliminar del TUO simplifica idóneamente el concepto al señalar que las inscripciones no se pueden extender ninguna inscripción si es que no está inscrito el derecho de donde sale esta o el acto previo requerido o adecuado para que se haga la extensión. En caso contrario, o sea, si se persigue la cadena de cesiones que compone la historia jurídica a base de derechos extendidos en los asientos se produzca continuamente, tanto, al decir de la doctrina española, que el que adquiere hoy pueda convertirse el transmitente futuro y el de hoy el de ayer<sup>13</sup>.

Roca Sastre explica que este principio se refiere a la procuración de que el historial jurídico de las fincas que han sido puestas en matrícula, con relación a los titulares que se han sucedido en los registros que se han adquirido al dominio o derechos reales encima de esta. Se figura entonces plenas continuidades en la cadena de adquisicionamiento sucesivo, hechas en base a la cronología, ligadas en eslabón unas con otras. Asimismo, coincide con la idea de la continuidad temporal entre los adquirientes (SUNARP, 1998, pág. 199).

Según Diez Picaso, el mismo principio establece que las acciones donde se transmiten y adquieren derechos inscritos conformen en una cadena en el Registro bajo ordenamiento legal, dejando de lado la continuidad, y el registro de cuenta del historial completo de las fincas que no han sido matriculadas (Diez Picaso, 1996, pág. 399).

---

<sup>13</sup> GARCÍA y GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”. Tomo II – Madrid 1988, pág. 549-550.

De otro lado, el principio es fundamental para lograr un orden eficaz de la información en la cual está el registro ya que se puede adoptar un sistema de folio real, conviene más que la organización de las partidas registrales se hagan, al igual que los derechos constituidos, modificados o extinguidos acerca de los predios, contexto que se tiene que verificar por los registradores.

#### CARACTERISTICAS:

- Se caracteriza por ser formal, su naturaleza no es sustantiva ya que no se realiza la comprobación de si existe o no el derecho de donde se origina las transmisiones, sino que más bien está limitada a que se compruebe de manera previa la inscripción.
- También es de naturaleza formal y no funge como requerimiento obligatorio con el cual es posible disponer del derecho desde la perspectiva de lo material o lo sustantivo. De manera que solamente es un requerimiento formal para que se pueda registrar los actos dispositivos.
- Asimismo, se entiende como base imprescindible con el cual se producen los efectos de esencia y sistema registral. De acuerdo con esto, no es posible manifestar que hay exactitudes si el Registro consigna títulos autónomos y que de este surja un orden invariable y acorde a las transferencias que sirva de soporte para una buena contratación sobre derechos publicitarios.
- El hecho de que hagan falta efectos sustantivos ocasiona que no es necesario que los títulos estén inscritos en una fecha anterior a la que se pretende, o sea, que la comprobación realizada por el Registrador se va a limitar a encontrar el título de transferente, no importa si aún no lo es al momento de llevarse a cabo el acto dispositivo.

Y más aún si se considera que en la legislación peruana es nula la venta de algún tipo de bien ajeno, sino que la adquisición del bien por el transferente va a condicionar la eficacia.

#### EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE:

El mencionado principio es utilizado en cualquier tipo de asientos, estén inscritos o anotados de forma previa, excluyendo las situaciones de anotación de clase preventiva que se hayan originado puntualmente debido a que el derecho de donde surge la transmisión no ha estado inscrito. Asimismo, se tienen que ser cumplidos en los títulos relacionados acciones de tipo voluntarias y también a las que han salido de mandatos judiciales o administrativos (SUNARP, 1998, pág. 206).

Su aplicación no se limita únicamente a los títulos que hayan sido enajenados o gravados, sino también a los que presentan actos declarativos, por ejemplo, el hecho de inscribir una declaratoria de fábrica, donde se va a necesitar que se haya registrado por parte de los otorgantes, el dominio del inmueble que sea materia de edificación (SUNARP, 1998, pág. 208).

#### IMPORTANCIA:

La importancia del principio radica en que posibilita la sustentación de la publicidad de acuerdo al pronunciamiento registral entendible. De manera que se determinan los efectos esenciales del sistema registral, como también los efectos de este a nivel sustantivo. Esto se repite para los que solicitan la inscripción y también para el titular que cuenta con una inscripción y seguridad de que no realizará otra inscripción si esta persona no figura como disponente (SUNARP, 1998, pág. 229).

#### MANIFESTACIONES:

- **Positiva:** De acuerdo con este es necesaria la inscripción anterior derecho del transmitente para ser inscrito el derecho.
- **Negativa:** En caso de que no figure el derecho del titular, la inscripción procede a ser suspendida o no aceptada (SUNARP, 1998, pág. 234).

#### EXCEPCIONES:

Las inscripciones iniciales se encuentran fuera de la aplicación del tracto sucesivo, pues al no haber antecedentes en el Registro no se comprobará que se hayan cumplido el principio, de acuerdo al artículo 2015 del Código Civil.

#### **2.3.15. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE:**

Este actúa con firme cronología, así, cuando se produce la entrada de un acto registrable y se establece el asiento definido en el libro diario es decisivo el instante inicial desde donde se dan los efectos jurídicos (Caicedo Escobar, 2001, pág. 41).

La prioridad de rango se da en relación a los derechos inscritos en el Registro. Aquí, los derechos no son excluyentes, pero si son jerarquizados de acuerdo al tiempo que lleva inscrito, o sea, antigüedad. Determina entonces la prioridad en base al tiempo y con esto brinda preferencias el Registro (Cusi, 2014).

De otro lado, el principio es regulado por el Código Civil, en el artículo IX del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Los efectos establecidos de los asientos registrales y las preferencias de sus derechos son

retraídos en la fecha y hora de la presentación. Asimismo, al hacerse una inscripción registral de algún derecho, de donde son derivados las anotaciones de carácter preventivo que retrotraen el momento de presentación de un título que origina la anotación (Esquivel Oviedo, 2007, pág. 19). En otras palabras, la prioridad es un efecto del acto de registro de títulos ligados a un derecho similar. Se tienen a las siguientes clases de preferencias:

a) Formal, adjetiva o de procedimiento: se refiere al título que se da inicialmente en el Registro. Es resuelto antes de la presentación de otro, se detalla la hora indicando el minuto y segundos. El registrador, por lo tanto, está obligado a calificar y despachar aquellos títulos en base al orden de la presentación de una partida específica.

b) Sustantiva: es el derecho que está contenida en el título que ha sido presentado inicialmente. Asimismo, se tiene que cuando los derechos son compatibles entre sí, o sea, si hay varios, por ejemplo, sobre un inmueble igual, las preferencias serán de rango, es decir, que el anterior tendrá un rango mayor que el que venga después. Y en caso los derechos muestren incompatibilidad, se dará una preferencia excluyente, también en el mismo orden cronológico, lo cual se da también si hay se duplican inscripciones.

### **2.3.16. PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE O IMPENETRABILIDAD**

El Código Civil tiene en el Art. 2017 la regulación de los títulos que son incompatibles con los que ya han sido inscritos, lo que no permite realizar la inscripción sin tomar en cuenta la fecha donde estos títulos fueron faccionado, ocasionado el cierre registral, o sea, que un registro incompatible no podrá registrarse. Este cierre tiene dos formas:

a) Si el derecho ya está inscrito, el cierre es definitivo y no habrá posibilidad de hacer registro en caso sea incompatible;

b) En caso de que se presente el título al Registro, el cierre es condicional para el título que sean incompatible. De otro lado, en caso no se inscriba estando condicionado por el título inicial, no se producirá el cierre para este segundo calificado.

De acuerdo con lo explicado, si se supone que hay derechos que entre si se muestran como compatibles, diversos derechos de hipoteca en una misma partida tendrán preferencia de rango, donde el primero presenta mejor rango que uno posterior. En caso de que sean incompatibles los derechos entre sí, sobre un inmueble, la preferencia es excluyente, pues de igual modo el primero excluye a los otros posteriores. No estará posibilitado a inscribirse algún otro derecho en una fecha que sea opuesta o incompatible, con el cual grave o se transmita la titularidad del inmueble o derecho real. De este modo, la preferencia de rango se muestra como una jerarquización de derechos que son compatibles que han sido inscritos y se denomina rango hipotecario.

En el TUO, los numerales IX y X, indican los principios de prioridad de preferencia y de exclusión. El primer numeral indica que los efectos que tienen los asientos registrales y la preferencia respecto a los derechos que tienen, se retrotraen según la fecha y hora en relación a otro. De manera que no se puede inscribir un título que no es compatible con otro que ya se inscribió o que esté próximo a serlo, no importa si la fecha es igual o previa.

Por eso, si algún título se presenta luego y sea no incompatible con alguno que sea previo y que esté en proceso de inscribirse en la misma partida, se procede a calificarlo y en caso sea positiva (Esquivel Oviedo, 2007, pág. 22). Si los títulos son compatibles, no

habrá inconvenientes al momento de inscribir los títulos posteriores antes del primario. En este caso la prioridad se establece de la siguiente manera: conforme a la fecha en la que ha sido constituida. De otro lado, en el derecho registral inmobiliario, la prioridad estará dada de acuerdo a la fecha de ingreso de los títulos en el registro (Caicedo Escobar, 2001, pág. 41), de manera que la fecha y momento del derecho real se vuelve relevante.

### **2.3.17. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

El Código Civil no lo regula expresamente, sin que está contemplado en el Reglamento de los Registro Públicos, donde se indica que, por cada uno de los bienes o persona jurídica, se procede con la apertura de una partida registral independiente, en la cual se extiende la primera inscripción de las primeras y los derechos de estos que se den de manera posterior. En caso de Personal Naturales, los registros abrirán una por cada una de estas, y se dará lugar a la extensión de los actos inscribibles. De otro lado, de forma única se establecerán otros elementos que aperturen una partida registral.

Se hace efectiva entonces la primera inscripción de los registros al que hace referencia el Libro IX, donde el título IV del TUO lo hace de manera clara y directa. Este indica que cada bien y persona tendrá una partida registral única y autónoma, y donde se extenderán los derechos y actos relacionados a estos. En el caso de los registros de propiedad, el folio real es el empleado, por lo que se abrirá una partida en cada una de las unidades inmobiliarias de ser la ocasión. Esta unidad es definida como el predio que mantiene una localización, área, perímetro, etc. que estén independizados. Si es una persona jurídica se ejecuta el folio personal.

En base a lo anterior, este principio hace referencia a la determinación de los derechos reales que serán inscritos, por lo que se establecen dos clases: material y formal:

- Aspecto Material: Se refiere a la determinación específica y sin inexactitudes, del derecho real que ha sido inscrito. No deben existir dudas sobre los alcances y efectos del derecho que ha sido inscrito, pues su contenido se presentarán la titularidad, duración, extensión, facultades, que atribuyen causas jurídicas económicas a que responde, y también a su valor.

- Aspecto Formal: trata de la manera en la que se practican los asientos, siendo en el Registro de Propiedad una expresión triple:

- ✓ Al sistema de folio real, donde se dan las aperturas necesarias de un folio para fincas y en la cual se hacen constar su historial jurídico.

- ✓ En la previsión legal cuando se ha procedido con una operación a solicitud, con lo cual no se realizan los asientos previos, y también de los actos que pueden ser inscritos en los registros, de acuerdo a la ley (De Reina Tartiere, 2012).

- ✓ A la claridad de redacción, para que los asientos puedan ser extendidos entre unos y otros, sin interrupciones, y bajo todos los requerimientos que se piden para que los derechos inscritos sean delimitados.

### **2.3.18. PRINCIPIO DE FÉ PÚBLICA REGISTRAL**

La norma hace referencia al tercero registral, que es el que cumpla con lo siguiente: 1) que haya adquirido un bien de buena fe, lo cual supone que este tercero conozca la exactitud del registro, o sea, la diferencia que hay entre el registro y la realidad jurídica registral, por lo cual además la buena fe se presenta al momento de la adquisición, siguiendo el orden cronológico señalado; 2) que lo haya hecho a título oneroso; 3) que se haya apoyado de la inscripción del transmitente y 4) haya inscrito a título de adquisición.

Estos requisitos son indispensables para proveer de protección, aun así, se señalen, anulen o resuelvan de acuerdo a las causas que no se establezcan en los registros públicos, señala el Dr. Soria.

El Art. 2014 del C.C. vigente, norma con claridad que el Registro inscribe derechos y que el derecho del tercero se mantendrá, aunque se anule el del otorgante. El derogado C.C. de 1936 impuso la tesis de que el Registro Inmobiliario inscribe títulos y por lo tanto otorga prevalencia a los títulos sobre los asientos. El vigente sostiene la tesis de que el Registro inscribe derechos, por lo mismo protege estos derechos mediante el principio de la fe pública registral, por la cual, frente al tercero la realidad registral tiene preeminencia sobre la extra registral. Razón suficiente para mantener la norma, acaso con la necesidad de precisar la absoluta validez del asiento, sin considerar como antecedente el título legajado que dio origen a la inscripción, como, por costumbre y no por norma, se considera.

El Dr. Soria cita a la Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del C.C.<sup>14</sup>, donde el principio trata de la estructura y expresión de hasta donde llegan los niveles de protección del tráfico patrimonial. Pese a la controversia que ha suscitado en el país respecto a la naturaleza del título adquisitivo del tercero registral, es una apreciación válida, no sólo porque se trata de una adquisición por mandato legal, sustentada en razones de seguridad jurídica y aceptación registral, sino que, además, con la inscripción y el cumplimiento de los otros requisitos expuestos, se sostiene el derecho adquirido en forma inatacable.

---

<sup>14</sup> Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del C.C., 12° Edición Separata. Lima – 1989, pág. 542.

Este principio está ligado al de la legitimación ya que la fe pública registral señala que el registro se aboca al beneficio del adquirente que haya establecido contrato confiando en el contenido de los asientos, así como también lo protege absolutamente de su adquisición solo si cumple los requisitos que la ley pide (Caicedo Escobar, 2001, pág. 60). Asimismo, la fe pública se muestra de dos maneras (Caicedo Escobar, 2001, pág. 61):

- Cuando el contenido del registro es presumido bajo exactitud se está adquiriendo un derecho sobre este, pues el propietario adquiere dicho derecho con igual longitud y contenido. Se presume una veracidad.

- El contenido registral también es presumido como íntegro pues no se van a rechazar los derechos, títulos, acciones o hechos que no hayan sido registrados, los que además deben ser considerados como inexistentes si afectan al tercer adquirente que haya hecho contrato manteniendo la confianza en el registro, aun así, haya una realidad jurídica determinada. Por lo que hay una presunción negativa de la veracidad.

Se requiere que se precise que el tercero registral del principio de fe pública:

- No puede estar incluido en la relación jurídica previa de manera inscrita.
- Deber formar parte de otra relación jurídica distinta a la precedente, siendo perjudicada con nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución. por causal que va a establecer que sea inválida o ineficaz.

- Debe haber una relación lineal entre las relaciones jurídicas que se han señalado, y en donde el tercero forma parte y en la que no ha intervenido, o sea, en la que

la relación jurídica afectada que haya sido afectada por causales o ineficacia (Cabrera Ydme, 2000).

### **2.3.19. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD**

Se presume “iure et de iure, sin considerar prueba alguna que contradiga, que cualquier persona conoce las inscripciones y el contenido de estas, ya que todos tienen acceso al registro.

Sin embargo, dispone un aspecto parcial de la publicidad registral, en tanto ésta no es sólo una ficción legal, lo que implicaría un problema, pues los individuos no pueden conocer de manera tangible lo que la ley presume que es de la cognoscibilidad de las personas; esta cognoscibilidad a interpretación de la doctrina, es la publicidad tangible que está dirigida solamente a conocer; en cambio en la publicidad general o amplia, lo esencial es que el conocimiento exteriorizado sea directamente conocido por el interesado.

El T.U.O. discrimina publicidad material y formal. Por el primero se refiere a que el registro brinda publicidad jurídica de los actos y/o derechos en su totalidad, que estén inscritos y de los preventivos también que afectan a terceros, aunque estos no conozcan de forma efectiva los asientos registrales o las partidas. En relación al segundo señala que todo ciudadano puede conocer la información total de las partidas registrales y la que se encuentra habida en el archivo registral, salvo prohibiciones normativas expresas. Cabe destacar, sin embargo, en la práctica, hay coherencia entre el aspecto material de la publicidad registral con la publicidad formal. Ambas recíprocamente se exigen, en tanto la aprehensión del contenido de los asientos o de las partidas, según sea el caso, se tornará completa.

VERTIENTES:

- **PUBLICIDAD MATERIAL:**

Este principio establece que el registro brinda publicidad jurídica de los actos y/o derechos en su totalidad, que estén inscritos y de los preventivos también. Siendo la finalidad que se generen a partir de las inscripciones los efectos de oponibilidad que afecte a terceros, incluso cuando estos los no conozcan de manera integral, pues si hay acto o derecho inscrito se asumen que todos lo conocen.

- **PUBLICIDAD FORMAL:**

Este principio se encarga de garantizar que todas las personas tengan la posibilidad de conocer qué contienen las partidas registrales y la información que se custodia en el archivo registral. Asimismo, establece una obligación a los colaboradores de la entidad de Registro, los cuales no deben negarse a dar la información solicitada por un usuario, a excepción que se prohíban en los reglamentos.

### **2.3.20. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

De este principio se presume que en los asientos la información es exacta y veraz, por lo que el titular del derecho que se ha inscrito es considerado legítimo y puede actuar dentro del marco jurídico. Sus efectos aludidos son distintos, es decir, sustantivos y se expresan en varias presunciones iuris tantum. La ley es clara pues indica que el contenido de la inscripción es exacta y válida, siempre y cuando no se procedan con rectificaciones

o declaraciones de nulidad judiciales, y exactas en tanto no se muestre lo contrario. La presunción se destruye solo si su contenido es impugnado ante el Poder Judicial, bajo prueba de la inexactitud registral o en caso no se rectifiquen en la forma y contenido que establece la ley o no se modifique un título que sea posterior.

Asimismo, se tiene a la legitimación activa, la cual se da cuando el titular registral, se encuentra autorizado para ejecutar los derechos sobre los que ostenta su titularidad, y sin tener limitación alguna. De otro lado, la legitimación pasiva es aquella que brinda protección a los terceros que no posean derecho alguno protegido pero que se ligan al que sí tiene.

Entonces la prueba en contrario posibilitará el proceso de una rectificación de alguna exactitud registral de acuerdo a lo señalado por el TUO, respecto de errores materiales en lo relativo a los errores de concepto, sin que se presente una sentencia posiblemente nula sobre aquellas titularidades que han sido ingresadas al registro. Asimismo, la invalidez solo es determinada por el órgano jurisdiccional, conforme dispone el artículo 2013 del Código Civil.

#### IMPORTANCIA:

Este principio se muestra como columna principal de cualquier sistema registral ya que garantiza el contenido de los asientos, excepto aquella que no esté conforme con la ley (Esquivel Oviedo, 2007, pág. 15). Asimismo, según la doctrina por medio de ella se expresa una forma de seguridad jurídica a la tutela, mientras que otorga también presunción de forma relativa de validez y exactitud a las inscripciones.

Este principio permite que los asientos sean asumidos como exactos y válidos a excepción de que sean rectificadas o declarados inválidos judicialmente, por lo que el registrador podrá resarcir los errores materiales o de concepto. De esta manera el asiento registral se debe cancelar en la sede administrativa al momento de acreditar alguna suplantación de identidad o los documentos hayan sido falseados y los supuestos que hayan sido así establecidos bajo arreglo en base a lo dispuesto actualmente. La inscripción no convalida aquellos actos que hayan sido considerados como nulos o en potencia a ser anulados bajo las normas vigentes (Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, del 2015). Se otorga de manera provisional protección al derecho que esté inscrito si es que no se rectifica por las instancias debidas o que hayan sido declaradas la invalidez de estas por un órgano judicial u otro similar a través de resolución firme.

#### **2.3.21. PRINCIPIO DE LEGALIDAD:**

Según el Dr. Soria, por él solo pueden acceder al Registro aquellos títulos que tengan perfección en su forma y fondo. Es por eso que se vuelve indispensable al momento de inscribir en el Registro que, el Registrador en sus funciones y facultades de calificación haga una valoración jurídica de esta forma y fondo, para saber si es posible la inscripción. Si es adecuado este título a los antecedentes y precedentes, se realiza el aseguramiento de los demás principios. La legalidad también es conocida como el tabernáculo que vigila los otros principios. Además, en la calificación es diferente a la que hace el autor del título, pues en el primero se califica la legalidad de los actos conforme a los documentos, las manifestaciones de las personas y de los datos resultantes del Registro y efectos respecto a terceros. Es necesario entonces verificar el cumplimiento

que se cumplan las formalidades propias de un título, la capacidad de los otorgantes, el que los actos sean válidos provee de causa para una inscripción inmediata. Asimismo, la verificación de los obstáculos que puedan presentarse al momento de los registros debe realizarse de acuerdo al título presentado o partidas vinculadas de los antecedentes que actúan en el registro.<sup>15</sup>

La calificación en este principio de legalidad, señala que se debe decidir si aquel asiento que se solicita ser atendido en el Registro cumple los requerimientos que se solicitan para tener condición de registrable. En otras palabras, si está de acuerdo a la ley (Peña Bernaldo de Quirós, 1986, págs. 544- 545). Asimismo, es un medio con el cual se efectúan los principios de legalidad, donde el registrador ejecuta una función donde califica a los documentos que han sido presentados para inscripción (Caicedo Escobar, 2001, pág. 49).

De otro lado, el principio muestra que solo se pueden inscribir aquellos títulos que tengan condición de válidos y que hayan cumplido las exigencias legales. De esta manera, la calificación y examen de estos realiza a su vez una depuración de titulaciones, con lo cual se produce que los registros aceptados sean perfectos, toda vez que no se sucedan obstáculos producidos en el Registro (Caicedo Escobar, 2001, pág. 49).

#### IMPORTANCIA:

La totalidad de las normas donde se enmarcan los principios de legitimación y fe pública, solicitan como requerimiento previo el principio de legalidad, en tanto los niveles

---

<sup>15</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pag. 72

de los efectos que han sido señalados, por los que requieren de títulos validados, perfectos y en condiciones de ser inscritos (Caicedo Escobar, 2001, pág. 50).

En ese sentido el fin es que no ingresen registros de títulos insuficientes que no se correspondan para que se les confiera publicidad. Si no hay función de calificación, se producirían series de inscripciones que se considerarían como fraudulentas y bajo la aprobación del Estado, y entonces los registros de asientos servirían para el beneficio de tráfico en perjuicio del público.

### **3. REGISTRO DE PREDIOS**

#### **3.1. DEFINICIÓN:**

Se define como un registro de tipo jurídico que forma parte del registro de propiedad inmueble. En este se encuentran inscritos los actos o derechos de predios a nivel nacional. Su normativa se puede hallar en el Código Civil, concretamente en el artículo 2019. Asimismo, permite dar a conocer información y datos organizados y ordenados de acuerdo a los predios y a lo que presentan como contenido los instrumentos que se han inscrito y que estén relacionados a la propiedad inmueble, o sea, de clase administrativa, notarial o judicial (Guerra Macedo, S.F).

De otro lado, Omebaz menciona que el Registro de la propiedad actúa como intermedio moderno con el cual se conoce la titularidad y condiciones de la dominación que se tiene sobre un bien, y del cual se formalizan contratos. (Aliaga Blanco, 2012, pág. 52). De esta manera el registro tiene el objetivo de anotar o inscribir los actos/contratos referidos al dominio y otros derechos reales en los bienes inmuebles.

Lo que se busca es facilitar lo que se conozca acerca de la existencia de los distintos derechos en los inmuebles, los que presentan información relevante y con el cual se brinda seguridad jurídica en el proceso de adquisiciones. Se establece así que la publicidad genera oponibilidad requerida para dicha seguridad.

Dr. Manuel Soria, señala que, empleando los registros de propiedad inmueble, se debe transmitir, extinguir, modificar, limitar los derechos que hay sobre los inmuebles. Así, se otorga toda la información necesaria y detallada para conocer la realidad jurídica, el estado jurídico sobre los que se han publicitado a los actos, y también su protección si

es que fue hecho de buena fe y bajo título oneroso. Lo inscribe aquel que haya adquirido el derecho (Soria Alarcón, 1997, pág. 22).

A partir de estos conceptos, se pueden establecer los registros de predios, los cuales integran los Registros de Propiedad Inmueble, y es un instrumento que permite otorgar publicidad a todos los actos o derechos que pueden ser inscritos en los inmuebles, y es conforme con el artículo 2019 y alguna otra normativa especial. Esto permite que se tenga la certeza sobre la situación jurídica de cada predio. Asimismo, se generan oposición a terceros, con lo cual también se provee de seguridad jurídica. Se puede decir entonces que dar seguridad jurídica y proteger los derechos recaen en cada uno de los predios.

### **3.2.ANTECEDENTES:**

En 1852, el Código Civil todavía no contemplaba el registro público, solamente había oficios de hipotecas que se encargaban de publicitar algunas hipotecas y cargas, que venían siendo aplicadas desde 1875, lo cual era mandatorio de la legislación española. Recién en 1902 el registro se creó bajo el nombre de Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. En 1936, la Corte Suprema aprobó el Reglamento de las inscripciones que establecían la regulación de los procesos registrales en el Registro, y años más tarde, en 1968, quedaría aprobado el Reglamento General de los Registros Públicos.

En la década de 1980, a través de la Ley 23095, la Oficina Nacional de los Registros Públicos (ONARP). Esta se constituyó como el organismo descentralizado dentro de la Presidencia y bajo el mando del Primer Ministro, siendo el antecedente inicial de la SUNARP. Lo conformaban el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Testamentos, Registro Personal, Registro mercantil,

Registro de Prenda Industrial, Registro de Prenda Agrícola y el Registro de Buques (Aliaga Blanco, 2012, pág. 19).

En 1988, en el Decreto Legislativo 495, se formó el Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, el cual se denominaría luego Registro Predial Urbano. Este siguió los principios del folio real. Asimismo, la normativa utilizó el término “Predios” para establecer diferenciaciones respecto a la “Finca”, los cuales normalmente eran usados en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Años después en 1991, a raíz de la promulgación del Decreto Legislativo 667, se llevaron a cabo reformas en el plano rural y se creó el Registro de Predios Rurales, donde se incluyó el Registro Predial que ya estaba vigente. En 1996, se crearía la sección Especial de Predios Rurales que se encontraba dentro del Registro de la Propiedad Inmueble. A partir de este la competencia de la inscripción de los predios rurales que han sido formalizados gracias al Proyecto Especial de Titulación de Tierras, que actuaba solamente en que lo dividió en Registro Predial, Lima departamental, y la Sección Especial de Predios Rurales, el cual tenía injerencia a nivel nacional.

Al final, la ley N°27755, promulgada el 14 de junio del año 2002 creó el Registro de Predios. Este estaría bajo el mando de la SUNARP. Asimismo, comprendía el Registro de la Propiedad Inmueble, es decir el componente predial, y que incluía al Registro Predial Urbano y a la Sección Especial de Predios Rurales. De otro lado, el artículo 3° de la mencionada ley, estipula que el proceso para integrar el Registro Predial Urbano al de Predios fue hecho de forma progresiva. Inicialmente se llevó a cabo la incorporación del Órgano Desconcentrado de Competencia Nacional de la SUNARP. Luego, junto al Registro de Propiedad Inmueble, la parte predial y la Sección Especial de Predios, fueron

adheridos al Registro de Predios bajo el mando de la Oficinas Registrales de la SUNARP. De este modo se cumplieron los requisitos para la segunda etapa de integración del Registro Predial Urbano a las Oficinas Registrales de la SUNARP, junto a los demás registros que lo conforman. Por último, la resolución N°245-2004 SUNARP-SN, del día 11 de junio del año 2004, estableció la unificación del Registro de Predios, el Registro predial Urbano, el Registro de la Propiedad Inmueble, la parte predial y la Sección Especial de Predios Rurales. Todas estas en las 58 oficinas Registrales de la SUNARP que poseía en todo el país.

### **3.3. CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO DE PREDIOS:**

- El folio Real es el sistema de organización registral. Esto quiere decir que los predios o unidad inmobiliaria han sido inscritos en partidas diferenciadas, excluyendo las posibilidades que dos predios puedan estar inscritos en ambos una única partida registral.
- En este registro están comprendidas las Partidas registrales siguientes: antecedentes nominales, gravámenes, descripción del predio, cancelaciones, títulos de dominio y otros.

### **3.4. ELEMENTOS DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Gunther Gonzales explica que los componentes primarios del Registro de Predios son (González Barrón, 2012, pág. 156):

- El titular registral: La base subjetiva, surge cuando aparecen los libros de registros en condición de portadores de un derecho o alguna expectativa que, de forma jurídica, titula un inmueble.

- La materia inscribible. Está compuesta por los derechos que crean, transmiten y/o culminan con respecto al predio.
- La finca o predio: se define como la unidad, superficie determinada en el suelo u otro espacio que ha sido delimitado. Sobre este recaen los distintos derechos reconocidos por la legislación.

Los elementos con los cuales los asientos registrales deben ser de fácil acceso a los terceros, lo cual está contemplado en el Registro.

#### **4. INSTANCIAS EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO E INSTANCIAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

En nuestro país se somete al Procedimiento Administrativo en el Procedimiento Registral, y ubicando a la función Registral dentro de la función Administrativa, son criterios bien aislados, no se ha sabido distinguir en qué circunstancias es posible aplicar únicamente la norma administrativa y en qué oportunidad la norma del procedimiento registral.<sup>16</sup>

Si se solicita una inscripción o anotación de uno o más derechos, entonces no es una actividad estrictamente administrativa, en tanto no está sujeta a las disposiciones administrativas, sino que viene regulada por normas propias establecidas en sus Reglamentos y por disposiciones civiles, mercantiles, etc según la naturaleza de la institución registral, las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble son cuestiones civiles, de modo que están en juego cuestiones y efectos de Derecho Civil; en tanto que se trata de un quehacer fuera de la jurisdicción contencioso-administrativa, lo cual no significa que se encuentre ajena del control jurisdiccional, ya que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial y las decisiones judiciales tienen siempre valor prevalente. Asimismo, no existe jerarquía alguna respecto a las decisiones que se tomen en la administración, más bien, lo que se aprecia es una independencia parecida al sistema judicial, esto debido a que los asientos de Registro poseen la peculiaridad de tratarse como válidos y exactos, para precisar sólo un determinado aspecto.

---

<sup>16</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 492

En el mismo caso, tampoco se encuentra sometida al Procedimiento Administrativo ni supletoriamente, porque tiene su especial procedimiento, distinto en su concepción y contenido al Procedimiento Administrativo. Adecuar a éste, aun supletoriamente, sería desconocer la independencia, autonomía y especialidad del Procedimiento Registral.

#### **4.1.PROCESO Y PROCEDIMIENTO<sup>17</sup>:**

El proceso es una pugna antagónica que utiliza todos los medios de prueba que ofrece el C.P.C., con el objeto de lograr una decisión inobjetable de autoridad judicial, la que convertida en cosa juzgada, otorga firmeza al acto jurisdiccional, solucionando incertidumbres jurídicas, o algún conflicto personal o de intereses, ya sea de litis o la contienda. El procedimiento administrativo es una sucesión de actos cuyo encadenamiento coherente y cronológico, con distinto alcance y contenido, conduce a un acto definitivo (resolución) de naturaleza provisional, sin pretensión de componer el derecho, sino la de conseguir una solución inmediata y práctica.

La doctrina, dice Gustavo Bacacorzo<sup>18</sup> en el comentario que hace a la Ley de Procedimiento Administrativos, admite generalmente procedimientos administrativos de tres clases: a) El de tipo técnico o también llamado de gestión, donde se formulan las leyes, reglamentos, y donde los servicios públicos y las obras son proyectadas; b) Administrativo sensu stricto, este está vinculado a la relación entre Estado-Administrado,

---

<sup>17</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 493

<sup>18</sup> GUSTAVO BACACORZO: “Ley de Procedimientos Administrativos”. Facultad de Derecho. UNIFE, Lima 1994, pág. 15.

considerando las obligaciones y derechos que tienen ambos. c) Disciplinario, en este se proceden con las investigaciones y se sancionan aquellas infracciones, sean internas o externas, de índole administrativa únicamente. Cabe señalar que existe presencia de componentes penales, que no necesariamente son delictivos, pero sí de ilicitud para el ámbito administrativo.

La Acción Procedimental Administrativa, es el reclamo, recurso o solicitud que un individuo presenta antes una autoridad encargada en alguna entidad pública, y con el cual se busca conseguir que un derecho sea reconocido o que un problema sea resuelto, o también puede incluir impugnaciones ligadas a los intereses propios. Tales recursos, de simple petición o impugnativos, reúnen exigencias de fondo y de forma establecidos en la ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, a la Ley 26366 y su Estatuto, entre otros. A ellos se ajustarán los componentes de todos los órganos de la SUNARP o de particulares que planteen algún reclamo ante la Entidad.

#### EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. -

Según el Dr. Soria<sup>19</sup>, a partir de la solicitud de inscripción o anotación de un título hasta que el Registro resuelva el petitorio acogiendo, suspendiéndolo a determinada condición o denegando el pedido, se generan un conjunto de actos sucesivos o encadenados que denominamos Procedimiento Registral. El Registrador, haciendo uso de su Función Calificadora o Registral, actuando en PRIMERA INSTANCIA, emite resoluciones suspendiendo (observación), liquidando (mayor pago), denegando (tacha) o inscribiendo, gestándose el procedimiento en cuanto se advierte una serie o sucesión de

---

<sup>19</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 494

actos regulados por el Derecho a través de decisiones que efectúa dicho funcionario público.

El procedimiento mencionado tiene determinados caracteres que le aproximan al ámbito judicial y otras al administrativo. De otro lado, compete de forma estricta y jurídica al Estado, pues es este el que pone en marcha los servicios.

En el Registro se inscriben o anotan un conjunto de actos jurídicos regulados por diversas normas que van desde disposiciones específicas hasta los establecidos en el C.C. y en la Ley General de Sociedades, y estas otorgan publicidad y la producción de sus esenciales efectos y, además, seguridad jurídica. Pero al hablar de publicidad, nos estamos refiriendo a la publicidad jurídica registral, enmarcado dentro de las siguientes características:

- a) Consentimiento. La publicidad no constituye un trámite o exigencia común en los procesos de formación de los derechos, sino, que se presenta como la elevación de un derecho perfecto, formulado, que cumple los requerimientos formales que la ley dispone y le otorga legitimación. Legitimación que, en nuestro sistema, es deseada por el interesado, es decir, los derechos dependen de la forma en la que es tratada la publicidad jurídica y que asume naturaleza solemne en caso sea exteriorizada por medio de un órgano público como el Registro; b) Conocimiento legal, es decir, que todos sepan acerca del contenido de los registros (Art. 2012 del C.C.). Cabe señalar que el hecho de conocer de forma legal reemplaza al conocimiento efectivo que se tiene y por lo tanto los efectos a nivel jurídico que pueden darse muy al margen de que se produzca o no ese conocimiento efectivo.
- c) Posibilidad de conocimiento efectivo, además del conocimiento legal, el

concepto jurídico de publicidad incluye la posibilidad para todo interesado de lograr la efectiva cognoscibilidad del contenido registral, mediante el acceso a los libros o tomos, fichas y partidas electrónicas registrales en forma directa o mediante el otorgamiento de las certificaciones que requiera el interesado; d) Efectos sustantivos o materiales, es la característica esencial del concepto de publicidad jurídica registral. La publicidad en si produce efectos jurídicos que producen directamente del hecho publicitario y no del negocio o derechos publicados, pues, de no tener éstos acceso al registro, aquellos efectos jurídicos no se van a producir nunca. Realizada la inscripción, nos ofrece el derecho en un particular estado que los españoles denominan estado registral, del mismo que derivan consecuencias de derechos concretos, inexistentes en su estado extra registral, de modo que no hay oposición al derecho publicado, contrariamente, supone que a la publicidad jurídica registral solamente tienen acceso los derechos perfectos. La Función Registral o Calificadora que únicamente compete al Registrador en 1ra instancia y al Tribunal Registral en 2da Instancia, precisamente, tiene como objeto primordial, obtener las máximas garantías de perfección del derecho publicado, pues sería perturbadora la publicidad oficial de derechos imperfectos. Decíamos que la publicidad eleva los derechos a un grado superior de legitimación, porque efectuada la inscripción sus efectos de protección jurídica son singulares y propios, en grado superlativo respecto a los derechos que no se han acogido a los beneficiarios de la publicidad registral.

Sin embargo, no a todo el quehacer registral ejecutado por los órganos desconcentrados le es aplicable el procedimiento registral especial. Según sean las diferentes formas de acceder al Registro o los petitorios que efectúe el interesado o la

persona legitimada para ello, podemos distinguir los siguientes tipos de procedimientos: a) El de inscripción y b) de Anotación que son los tradicionales, c) el de Duplicidad de Partidas, d) el de Regularización de firma de asientos y anotación de inscripción, e) la Inexactitud Registral y su Rectificación, f) la Reproducción y Reconstrucción de Partidas y Títulos Archivados y g) y el de Publicidad. Del ítem c al g, ingresan al terreno del procedimiento registral administrativo, pero con normas de procedimiento propios.

En la Sunarp, según sea la actividad o petitorio, se utilizarán el Procedimiento Registral de inscripción y anotación y otras precisadas en los literales c al g del apartado anterior como el Procedimiento Administrativo de carácter registral. Entre uno y otro existen substanciales diferencias al que se agrega otro tipo de procedimiento estrictamente administrativo que, como se ha señalado, el procedimiento administrativo establece sensu estricto una relación entre Estado y el administrativo, los trabajadores, los particulares y también entre los mismos particulares con el Estado, como además entre el disciplinario, en el que se investiga y sanciona infracciones de orden solamente administrativo, y este. Esto evidencia el vínculo entre derechos y obligaciones.

#### **4.2.LA CALIFICACIÓN O FUNCIÓN REGISTRAL:**

Los Órganos Desconcentrados; vale decir, la Oficina Registral de Lima y Callao, y las Oficinas Zonales, como se tiene expresado, poseen además el procedimiento administrativo sensu estricto y disciplinario, tienen también la función registral o función calificante, en forma exclusiva, que lo ejercen a través de sus dos instancias: a) El registrador en 1ra instancia y b) El Tribunal Registral como Segunda Instancia.

Según el Dr. Soria<sup>20</sup>, concuerda con muchos tratadistas del Derecho Registral, que la función registral o calificadora no es función meramente administrativa, porque en la función registral está en juego varios aspectos de Derecho Civil o, de Derecho Comercial o de Derecho Agrario para sólo nombrar algunos; porque no existe ninguna jerarquía administrativa en las decisiones registrales, sino independencia similar a la judicial; porque el contenido de los asientos registrales se presume cierto y producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen o se declaren judicialmente su invalidez y es que la presunción de su validez y exactitud se encuentran sujetos a las decisiones de los tribunales del Poder Judicial; porque la garantía de nuestro Sistema la intangibilidad del contenido de los asientos registrales y la seguridad de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; porque los recursos impugnativos contra la decisión registral tiene su propio trámite tanto en el país como en otros de América, Europa y Asia, ejecutada ante órganos judiciales y no administrativos; porque en el momento en que la administración ostenta la titularidad de los bienes patrimoniales o incide sobre los actos jurídicos, lo realiza como un particular que actúa bajo la ley de un órgano justo y diferente al de la propia administración, asumiendo la responsabilidad de este y siendo extraño de la administración.

La función Registral o Calificadora resulta, en nuestro medio, atípica. Si bien es cierto hallarse dentro del Poder Administrador, goza de prerrogativas que corresponden a otros poderes, acorde con su autonomía claramente expresada en el Inc. A del art. 3° de la Ley 26366 y el Art. 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

---

<sup>20</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 497

### **4.3. FUNCIÓN CALIFICADORA EN PRIMERA INSTANCIA<sup>21</sup>:**

Esta función se refiere al conjunto de valoraciones de carácter normativo, que se relacionan una con otras. Estas están acreditadas en documentos que se llaman títulos, los cuales presentan contenido permitido por la ley, y permite comprobar que se está realizando un acto o contrato que necesita de un proceso registral. El registrador es el agente que emite un juicio de valor acerca de los títulos, los cuales deben presentarse como adaptables a la legalidad de la normativa, a los antecedentes y precedentes registrales y a los efectos de extender la inscripción o de suspender o denegar, en su caso, es la sustancia de su función calificadora y que en 2da instancia lo ejercen también los Tribunales Registrales, con la excepción de carecer de facultades para efectuar inscripciones, las que, mediante resolución, si puede mandar que las hagan los de primera instancia.

Según la primera parte del Art. 2011 del C.C., los Registradores pueden calificar la legalidad de la documentación con la cual se pide la inscripción. Esta documentación comprende la base, pues con tal conocimiento de esta función, y de acuerdo con la interpretación del Título del TUO, se resuelven bajo las siguientes modalidades conminatorias: una condición determina si se inscribe o no. Esta valoración distingue a la función. Asimismo, encuentra su viabilidad creativa, pues de no existir se producirían inscripciones de características fraudulentas y asientos del registro.

Asimismo, la legalidad contenida en los documentos, con la cual se posibilita el requerimiento de la inscripción, resulta la base, el engranaje indudable, por lo que la

---

<sup>21</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 498

calificación se sostiene en esta sustancia documental. Esta interpretación se realiza de acuerdo al TUO, que en su Título IV, indica que son resueltas cualquiera de las siguientes formas: procede la inscripción, no procede o puede proceder si cumple una condición específica. Estas tres valoraciones son las que se distinguen en la función del registrador. En caso no existiera esta función, lo que se producirían serían inscripciones bajo fraude, y los asientos de registro conformarían engaños, ilícitos y consecuentes litigios.

La función Registral o Calificadora, en definitiva, representa la capacidad que colocan las normas tanto específicas como generales, en la figura del registrador primero, y en el Tribunal Registral como segunda opción. Siendo el fin la verificación de que los actos, contratos, resoluciones judiciales o administrativas, etc. que conforman los instrumentos sean lícitos, con lo cual se evita la inscripción o anotación de material mencionado que sea posiblemente viciado más adelante o que sea anulado absolutamente en el momento.

#### **4.4. FUNCIÓN CALIFICADORA EN SEGUNDA INSTANCIA<sup>22</sup>:**

Esta permite conocer las inscripciones y actos que han sido denegados por parte de los registradores, incluidos los abogados certificadores, y las denegatorias son: observaciones y las tachas, en caso los títulos presentaran una falta que puede ser subsanada, entendiéndose como tal aquellas que afectan la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad del derecho en él constituido, inmerso en él las liquidaciones que sustancialmente son observaciones, formulará observación y si el defecto no fuese subsanable, aquellas que producen necesariamente la nulidad del

---

<sup>22</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 499

derecho, planteará la tacha. Sea una u otra, atenderá el Registrador tanto el contenido como a las formas y solemnidades del título y a los antecedentes y precedentes registrales o los asientos del Registro relacionados con él.

Vía apelación, la Segunda Instancia asumirá su función calificadora, perfeccionándose ella de esta manera y dotándole demás consistencia a la seguridad jurídica que otorga el Registro, ya que en el órgano plural se generará una nueva calificación. Confirmará, revocará, ampliará o modificará parcial o totalmente la recurrida. Se aprecia así, un transparente recorrido de procedimiento, en los que se advierten verdaderos creadores de normas jurídicas particulares, al amparo del derecho positivo específico o general, según sea el caso.

Segunda Instancia expedirá resolución final dentro del ámbito registral que de ser contrario al interesado o rogante, únicamente en este caso, podrá promoverse proceso judicial, la que se entenderá con el Procurador y con las personas que tuvieran derecho inscrito. Ya no hay ente administrativo alguno donde recurrir. Sólo iniciado el proceso judicial (contencioso administrativo) se generará controversia y la única calificación real será la pronunciada por éste, el órgano registral estará subordinado al mandamiento judicial, exclusivamente, en los casos en que la resolución emitida por la Segunda Instancia sea ventilada en el Poder Judicial. El juez, teniendo en vista lo documental y los antecedentes registrales, realizará el mismo proceso intelectual que es atributo del órgano recurrido. No le será posible variar la competencia calificadora registral, se ubicará en ella como un análogo del Registrador para finalmente tener la capacidad de decidir. El Juez al efectuar su calificación optará por alguna de las tres posibilidades que le es legítima a la Función Calificadora. En la etapa pre decisoria procede conforme lo hace el

Registrador. Se erige como un Registrador con jurisdicción, teniendo a su vista el recorrido documental o título calificado en las dos instancias registrales. Los antecedentes y precedentes registrales aparecerán en ellos para que en definitiva tome la decisión que puede ser recurrida a las demás instancias jurisdiccionales.

## **5. PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

### **5.1. DEFINICIÓN:**

Según Diez-Picazo, es un proceso que se constituye de acuerdo a actividades que se llevan a cabo inmediatamente luego de la pretensión o solicitud de asiento, y culmina con la emisión de la decisión por parte del funcionario de Registro acerca de la pretensión. Asimismo, incluye además los recursos que están en la posibilidad de ser articulados en contraposición del veredicto del registrador. De forma estricta es un “procedimiento” en la medida que se forma por una consecución de actos o tramitaciones reglamentadas de forma jurídica.

De acuerdo con Peña Bernaldo de Quiroz, jurista, el procedimiento registral es aquel grupo de actos, que se encuentran predispuestos a la práctica de un asiento en el Registro de la Propiedad, y que han sido tasados en base a la legalidad, con el cual se realiza la proclamación de forma oficial de la condición jurídica de un inmueble.

Las definiciones presentadas hacen entender al procedimiento registral como los actos correlativos que es iniciada de forma necesaria para inscribir un título en Registros Públicos.

Así, la inscripción del título se refiere al proceso donde se solicita al Registro Público encargado para que atienda a inscripción un acto judicial, jurídico o administrativo. Tomando en cuenta la naturaleza de las intenciones que se presentan. En este sentido, la mencionada solicitud cumple los requerimientos como el pago de tasa para tener los derechos registrales, formatos establecidos por SUNARP, entre otra documentación, dentro de un periodo de tiempo establecido (Pinedo, 2015).

Para la doctrina jurídica, las funciones del Registrador en el procedimiento, se caracteriza por su naturaleza administrativa, aunque cabe señalar que tiene elementos jurídicos, de evaluación técnica y formalidad en los documentos, siendo la finalidad es determinar cuán legales son los títulos, y en caso sea confirmada esta condición se procede con la inscripción normal.

## **5.2. NATURALEZA JURÍDICA:**

Los procedimientos registrales son no contenciosos, de acuerdo a la ley 30313 y su reglamento. En la actualidad se puede realizar oposición a los procedimientos de inscripción solamente si se producen suplantaciones de identificación o cuando hay falsificación de documentos que han sido adulterados. Los individuos que son legítimos para llevar a cabo dicha oposición son un notario, un cónsul si se encuentra realizando función notarial, un juez, algún funcionario público o árbitro.

Lo anterior se complementa con el artículo 4 del Decreto Supremo N° 010-2016-JUS (Reglamento de la Ley N°30313), donde quedó establecido que “El procedimiento administrativo de inscripción registral es especial y de naturaleza no contenciosa. No cabe admitir el apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, salvo los supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en los que se admite la oposición, conforme a lo regulado en la Ley N° 30313 y en el presente Reglamento.”

### **5.3. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y SUS PRESUPUESTOS:**

Según el Dr. Soria, tres son los presupuestos que se advierten en el procedimiento registral<sup>23</sup>:

- a) Documentos inscribibles
- b) Verificación de los antecedentes registrales
- c) Pago de derechos

#### **a) DOCUMENTO INSCRIBIBLE:**

Del análisis del Dr. Soria, señala que la inscripción se lleva a cabo de acuerdo a al título y los instrumentos públicos que vayan a ser empleados, por el principio de autenticidad, el mandato nos obliga a discernir respecto a lo que se entiende por Título, Instrumento Público e Instrumento Privado.

Concepto de Título:

Se distingue entre título material y título formal.

La razón jurídica del derecho constituido, transmitido, declarativo, modificado, extinguido o limitativo es el Título Material. Por otro lado, en el de tipo formal, ósea, la escritura pública, las resoluciones, y de forma única los documentos privados, portan los derechos que pueden ser inscritos y que finalmente son los que logran acceder al registro. Asimismo, para conseguir la inscripción o anotación se requiere de un procedimiento en

---

<sup>23</sup> SORIA ALARCON, Manuel F. (1997). ESTUDIOS DE DERECHO REGISTRAL. Pág. 182

el que el presupuesto primario sea el título formal, donde se acepta el acceso al Registro de Título Material.

Por el Art. 5 del Reglamento de las Inscripciones precisa que “se entiende por título para los efectos de la inscripción el instrumento o instrumentos públicos en que funde su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse, y que hagan fe por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite”. Se colige con claridad que no se inscribe el documento, en cambio éste si es necesario para petitionar la inscripción. El título formal constituye el paso previo hacia la inscripción, mientras que el derecho real u otro de distinta naturaleza según sea la institución registral, configurados por el título material, constituyen la última fase.

#### **5.4. INSTRUMENTO PÚBLICO E INSTRUMENTO PRIVADO:**

El vocablo instrumento ha sido reemplazado por el vocablo documento, en el art. 122 del R.G. de los RR.PP., se puntualizan los instrumentos públicos en virtud de los cuales, por regla general, deben hacerse las inscripciones. El C.C., Art. 2010, utiliza el mismo vocablo.

**ES DOCUMENTO PÚBLICO:** (ART. 235 DEL C.P.C): si ha sido otorgado por un funcionario público con facultad de ejercicio, y si estos documentos han sido dados por un notario público de acuerdo con la ley correspondiente.

La copia del documento público presenta además valor equivalente al original en caso se encuentre certificado por un auxiliar jurisdiccional determinado, un notario público o fedatario. Asimismo, los documentos y la información por los cuales debe proceder la inscripción tienen carácter público.

Resulta así regulándose el título formal que es el elemento básico y primordial del procedimiento registral. Documentos que son fundamento directo e inmediato del derecho, la que proviene de:

- 1.- La Notaría mediante escritura pública u otra emanado del mismo;
- 2.- Resolución Administrativa;
- 3.- Resolución Judicial o
- 4.- Fedatario, si fuera el caso.

Tienen las formalidades contempladas en la normativa de forma obligatoria, por lo que están habilitados para acceder a los registros solo si los documentos de carácter público se encuentren sin defectos de forma y cuando sean legítimos sin lugar a dudas, salvo los documentos privados que por excepción acceden al Registro.

ES DOCUMENTO PRIVADO (ART. 236 DEL C.P.C.):

Contrarium sensu el que no tiene las características del documento público.

El principio de autenticidad (instrumento público) al que se refiere la primera parte del Art. 2010 del C.C., plantea una excepción en tanto que en su última oración dispone la salvedad que, por disposición contraria, determinadas inscripciones pueden realizarse a mérito de documento privado.

El documento privado es el confeccionado por personas particulares, sin intervención en cuanto a su contenido de funcionario o Notario Público o de representante jurisdiccional.

Para la acogida registral mediante documento privado se exige el cumplimiento imperativo de los siguientes requisitos (Art. 124 y 125 del R.G. de los RR.PP.):

- a) Ley expresa que lo autorice;
- b) Legalización notarial de las firmas de las personas o de sus representantes que intervienen en el acto, los que se extenderán por duplicado y uno de los ejemplares, si tiene acogida registral, se archivará en el Registro:
- c) En los casos de documentos contenidos en libros que no sea posible entregar el original, se presentarán copias autenticadas por Notario;
- d) La autenticidad podrá realizarlo el Fedatario del Registro en las materias precisadas por el mismo.

#### DOCUMENTOS FACCIÓNADOS EN EL EXTRANJERO:

Son inscribibles determinados actos jurídicos producidos en el extranjero. Para el efecto se tendrán en cuenta aquellos tratados realizados a nivel internacional por el país, los cuales sean adecuados, y en caso no lo fueran, se procede de acuerdo a la norma del Código Civil en su libro X.

#### b) VERIFICACIÓN DE LOS ANTECEDENTES REGISTRALES:

El registrador, en su función registral o función calificadora, además del análisis valorativo jurídico que hará de los documentos o títulos, necesariamente verificará y confrontará, los antecedentes y precedentes registrales.

Son antecedentes los actos o contratos que estén inscritos en una misma partida. Los títulos archivados otorgan merecimiento para las inscripciones, no son antecedentes

propriadamente dichos, en tanto que es el asiento publicitado el de validez absoluta. Indudablemente que los títulos legajados tienen utilidad en caso de error u omisión que pueda advertirse en los asientos.

Son precedentes las inscripciones que obran en otra distinta institución registral que no sea el de materia de la inscripción, relacionada con ésta. Ejemplo, si se trata de inscribir un contrato de compra venta de un inmueble mediante poder o mandato, se verificará en el Registro de Poderes si obra inscrita tal contrato.

#### c) PAGO DE DERECHOS

Las inscripciones, anotaciones preventivas, expedición de certificaciones, manifestaciones, etc. Son actividades propias del Registro. Servicios que el Registro otorga o presta a favor de la comunidad. Estos servicios de forma excepcional son gratuitos, siempre que expresamente señale la ley. Son onerosos, por lo mismo se paga una tasa que periódicamente se reajusta mediante resolución administrativa. Arancel o tasa que debe exhibirse en todas las oficinas registrales.

El art. 133 del R.G. dispone que “para la presentación del título, el único requisito que debe exigirse es el pago de los correspondientes derechos, es prohibido rechazar de plano una inscripción”.

#### EL LIBRO DIARIO:

La presentación del título, y la solicitud de inscripción se harán constar en el Libro Diario. Según determine la autoridad competente el Diario se llevará en libros o tomos previamente faccionados u hoja sueltas, si fuera el caso entonces las hojas se legajarán,

foliarán y empastarán. Para su validez u oficialidad, estarán legalizados por el funcionario competente.

#### Importancia:

Es importante este Libro, ya que los efectos de las inscripciones que se extiendan se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación tal como lo norma el artículo 143 del R.G. y, en tanto, por los datos consignados, particularmente por el día, la hora, minuto o segundo, se establecerá el principio de prioridad a que se refiere el Art. VI del Título Preliminar del Reglamento acotado y el Art. 2016 del C.C.

El funcionamiento se rige a un estricto horario normado mediante disposiciones especiales y dentro del cual se recepcionarán los títulos correspondientes. Está terminantemente prohibido recibir título fuera del horario, bajo pena de nulidad del Asiento de Presentación y por consiguiente, de la inscripción.

Lo que se consigna en el libro Diario se denomina Asiento de Presentación.

#### **Contenido del Libro Diario:**

Se consignan solicitudes de inscripciones en general, incluidos las anotaciones preventivas, cancelaciones o cualquier otro acto o contrato. Por cada título se extenderá un asiento de presentación, inmediatamente después de que sean entregados, en riguroso orden cronológico.

Lo que se consigna en el Diario se denomina asiento de presentación. Diariamente aparecerán el número de ingreso de un título, el registro al que se dirige, la hora exacta de la presentación, datos del título, el acto o contrato que en él aparece, rellenando los casilleros que lo constituyen.

En el primer casillero se consignará el número de cada asiento en cifras arábigas. En la segunda casilla el registro al que pertenece el título, mediante abreviaturas; en la tercera casilla, la hora de presentación en letras, en el cuarto, la naturaleza del título presentados, el nombre del funcionario que autoriza o expide el documento; el quinto casillero, bajo la denominación de “Acto o Contrato”, se indicará el derecho que se constituye, se reconozca, transmita, modifique o extinga; la sexta casilla donde aparece “anotaciones”, se precisará el tomo, folio o Ficha donde se ha procedido a extender la inscripción. En el caso de que dicha inscripción se hubiera denegado, se indicará la motivación, del mismo modo de hallarse el título en apelación se consignará el hecho. En la última casilla señalará en números arábigos, la totalidad de los derechos arancelarios pagados.

#### **5.5. EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN:**

Este constituye la constancia de que se ha realizado la presentación de un título en el Diario, y del cual se está solicitando su inscripción. Su objetivo es constatar el momento en el que ingresa un título al sistema de Registro. En artículo 138 del Reglamento General, contiene en los asientos presentados los datos a continuación:

Nombres, apellidos, dirección domiciliar, hora, fecha, naturaleza del título, los nombres y cargo del funcionario que atiende y expide, los derechos que se contemplen, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan de acuerdo al título que se está presentando.

Término de la vigencia del Asiento de Presentación:

La vigencia del asiento de presentación es de 30 días hábiles, Art. 144 del R.G. Se computa a partir del día siguiente de la presentación. Son días inhábiles para el Registro, los sábados, domingos, feriados y aquellos en que por alguna causa justificable no haya funcionado el Registro. Dentro de los 30 días hábiles sucederá la inscripción, su negativa o se planteará impugnación. Es un plazo inalterable, únicamente prorrogable.

Prórroga del plazo del asiento de presentación:

El plazo de 30 días del asiento de presentación puede ser prorrogado hasta por 60 días en los siguientes casos:

1.- Si el Registrador lo solicita dentro de los 15 primeros días, en caso de que los títulos presentados, por su extensión, número y otras causas demanden una labor extraordinaria. Tal prórroga le será concedida, mediante resolución, por el funcionario inmediato superior del registro.

2.- Si se interpone recurso de apelación, haciéndose uso del derecho concedido en el Art. 154 del R.G.

3.- Si se entabla queja contra el Registrador.

4.- Si se promueve proceso judicial contra lo resuelto por la última instancia registral (Tribunal Registral)

#### **5.5.1. CALIFICACIÓN:**

Los títulos presentados serán sometidos a una calificación que lo realizará el registrador, como consecuencia de su más importante facultad que es: función calificadora o función registral. Los motivos del R.G. de los RR.PP. Señala: “La

inscripción no constituye la acogida ciega y mecánica de un título; por el contrario, es el resultado de la apreciación que hagan los funcionarios del registro de la licitud del acto o contrato que se pretende inscribir y de la compatibilidad de los mismos con los asientos preexistentes”. Es un análisis valorativo jurídico del título, teniendo en cuenta las normas aplicables y los antecedentes que constan en los registros. La ley señala que toda inscripción se efectuará previa calificación de su legalidad.

Del art. 4 del Reglamento de las inscripciones y los Arts. 122 y 123 del R.G. de los RR.PP. norman que las inscripciones se extenderán a mérito de los títulos que constan de instrumentos públicos; salvo aquellos instrumentos privados, que por disposiciones expresas y especiales de la ley puedan extenderse determinadas inscripciones. Se colige como norma elemental de la registración, que para que proceda una inscripción es menester necesariamente se acrediten por instrumentos públicos, excepto las salvedades anotadas.

#### IMPORTANCIA DE LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS:

A través de la calificación se concretiza el principio de legalidad según el cual sólo pueden tener acceso al Registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos por la Ley. Si no fuera por la calificación, los asientos resultarían fraudulentos ante el público y propiciarían la corrupción.

La función calificadora es la esencia de la función registral. A través de ella se incorporará al Registro una nueva situación jurídica o, se denegará el pedido de inscripción.

## ÓRGANOS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL:

En primera instancia el registrador público tiene como función la calificación. Es su atribución más importante.

El tribunal registral es la última instancia y tiene entre sus límites señalados por la Ley, facultad calificadora sólo en caso de apelación.

Es obligación inexcusable del registrador calificar los títulos. No puede eludir dicha facultad aduciendo insuficiencia, imprecisión, ausencia de las normas legales o duda en su interpretación si las hubiera; existiendo jurisprudencia que dice que los registradores deben calificar obligatoriamente sin hacer ninguna consulta. Por tanto, la calificación es, pues, un deber del registrador, estando obligado a efectuarla, pero también es un derecho, porque no se puede impedir que lo haga.

En la práctica sin embargo resulta que la función más importante que la ley otorga al Registrador es realizada por los llamados técnicos registrales que sobre todo en provincias no ostentan título de abogado, convirtiendo al registrador en un funcionario dedicado a estampar su firma en los asientos registrales.

## ALTERNATIVAS:

Hecha la calificación, el Registrador debe decidir sobre la situación jurídica del título; para el efecto tiene tres alternativas:

- a) Inscribe el título, con lo cual a concluido el procedimiento registral;
- b) Suspende perentoriamente la inscripción y
- c) Niega la solicitud de inscripción

## OBSERVACIONES Y TACHAS:

La segunda alternativa, se le denomina observación, que es una resolución que emite el Registrador, en tanto que considera al título con defectos de carácter formal y que, no produciendo necesariamente su nulidad del acto o contrato, puede subsanarse con la presentación de nuevos documentos o salvando los argumentos de carácter estrictamente jurídico que haya planteado el registrador en su eschuela de observación. Según el art. 152 del R.G. dispone: “Si el título presentado contuviera alguna falta subsanable, el Registrador hará la correspondiente observación, si el defecto no fuere subsanable, se formulará la respectiva tacha”.

A la denegatoria de solicitud de inscripción se le denomina tacha, el que también es una resolución que ataca la parte sustancial del título, es decir se trata de un documento insubsanable, en tanto se refiere al fondo del derecho que desea inscribirse.

Muchos registradores, por rutina acostumbran observar un determinado título que contiene defecto insubsanable, esperando la conclusión del plazo del Asiento de Presentación para inoportunamente tacharlo. Esto debe ser corregido por los registradores, porque no solamente afecta la fluidez de su trabajo, sino que resulta oneroso para el usuario por el tiempo perdido y la espera.

El registrador emitirá su decisión dentro del plazo de cinco días contados a partir del día siguiente del asiento de presentación, respecto a los títulos en general.

Las tachas y observaciones deben ser motivadas y se formularán en forma simultánea y no sucesiva; vale decir, las observaciones lo harán por una sola vez, salvo que en vía reingreso se anexe un nuevo documento que aclare o resuelva determinada

observación. En esta parte se advierte también que determinados registradores plantean observaciones sin señalar en forma expresa el amparo legal que fundamenta su observación o tacha, o plantean observaciones no motivadas y sucesivas.

Las tachas y observaciones se formularán dentro de la vigencia del asiento de presentación. El hecho se comunicará a los interesados mediante esquelas dirigidas al domicilio señalado si así determinara la oficina correspondiente o mediante publicación en el pizarrín de la Oficina.

Las observaciones se podrán subsanar dentro de la vigencia del asiento de presentación, vencido este plazo se formulará la tacha adjetiva o procesal.

#### IMPUGNACIONES:

El interesado tiene el derecho de impugnar las observaciones y las tachas mediante los recursos de apelación y queja

**APELACIÓN.** - Este recurso procede contra las observaciones o tachas. Se interponen mediante recurso escrito firmado por el presentante y autorizado necesariamente por Abogado colegiado, dentro de la vigencia del Asiento de presentación. Se dirigirá ante el Tribunal Registral o la Segunda Instancia registral correspondiente por intermedio del registrador a quien se le hará entrega del recurso impugnativo, la que elevará a la instancia superior con o sin informe legal. Es facultad del Registrador ampliar sus fundamentos que consignara en su esquila de observación o de tacha.

La instancia superior confirmará, revocará o ambos a la vez si fuera el caso. En el supuesto que revoque la apelada, remitirá la resolución pertinente conjuntamente con el

título al Registrador para que este proceda a realizar la inscripción dentro de los 20 días siguientes contados a partir de la notificación de la resolución superior, sin admitir dilación alguna.

Estando el título bajo la competencia de la segunda instancia registral o interesado podrá solicitar el uso de la palabra el que lo canalizará y efectuará por intermedio de su Abogado. La norma no señala plazo que constriña a segunda instancia a emitir su resolución.

En el supuesto de que esta instancia ampare la apelación, se da por concluido la Vía Administrativa.

QUEJA. - El recurso de Queja será planteado dentro del término de la vigencia del asiento de presentación y se referirá a la conducta funcional del Registrador.

#### **IMPUGNACIONES JUDICIALES:**

Contra la Resolución de la Segunda Instancia registral, cabe interponer la Demanda contencioso-Administrativa de conformidad al Art. 540 y siguientes del Código Procesal Civil, dentro de los 30 días contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que pone fin al procedimiento registral.

#### **5.6. INICIO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN:**

El procedimiento registral empieza al ser presentado el título en el diario, o sea, que los documentos conformantes del título, junto a los formatos determinados por SUNARP. En el diario, se extenderá este en el asiento, siendo el ordenamiento por orden y de acuerdo a la información que contenga la solicitud.

El artículo 25 del TUO, del Reglamento General de los Registros Públicos, los asientos presentados son válidos 35 días hábiles contados a partir del día de que se ingresó el título. Esta duración se prorrogará en 25 días más si surgen observaciones o liquidaciones por mayor derecho, en caso se necesite algún informe de tipo catastral o si se den interposiciones sobre los recursos de apelación en contra de las observaciones, tachas y liquidaciones.

La vigencia del asiento de presentación puede extenderse debido a su suspensión, lo cual se origina, en primer lugar, por incompatibilidad respecto al título anterior del que se ha hecho referencia en la partida y si aquella aún tiene vigente su asiento que ha sido presentado. En segundo lugar, cuando se ha producido un bloqueo que determina la prioridad o si la partida se encuentra en un proceso de reconstrucción o el título se encuentra archivado.

Luego de presentarse el título, el registrador en el tiempo que se establece en la norma, calificará dicho título y verificará que estén los requisitos dados. En caso sea positiva la calificación, se extiende el asiento para la inscripción. Si no es así, se observará, liquidará, o tachará. En el caso de que se deba pagar o subsanar de mayor derecho, esto se hará dentro de un plazo de vigencia.

#### **5.7. FORMAS DE CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL:**

Según el art. 2 del TUO del Reglamento General del Registro de Predios, el procedimiento registral, por lo menos en primera instancia, termina con:

- ✓ La inscripción

- ✓ La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación.
- ✓ Cuando se acepta el desistimiento total de la rogatoria

#### INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

La inscripción se da cuando se termina el procedimiento registral, es decir, la extensión del asiento en la partida específica y tiene efectos jurídicos que tienen como objeto proteger y beneficiar al titular registral. De otro lado, esta inscripción se define como una declaración pública y oficial de derechos. El efecto inmediato es que el derecho se da a un individuo dado. Asimismo, el contenido de la inscripción se asemeja al de las sentencias, y las distinciones se encuentran en los niveles de eficacia que muestre. Por ejemplo, si la inscripción declara un derecho en favor de alguien, se está declarando frente a otra que está discutiendo en derecho. La intensidad, por lo tanto, se expresa en la declaración del registro cuando este admite alguna prueba que vaya en contra que lo que se presenta. De otro lado, la declaración judicial “causa estado”, no es objeto de revisión de alguna sentencia firme entre los que llevan a cabo la litigación (Pau Pedrón, 1995, pág. 70).

#### **5.8. ASIENTOS REGISTRALES:**

En el ámbito registral un asiento es incorporar información a los libros del registro.

El término asiento se utiliza para referirse a toda anotación o inscripción extendida en los libros o documentos registrales. (Enciclopedia Jurídica, 2014)

#### CLASES:

- Asiento de presentación
- Inscripción registral
- Anotaciones preventivas
- Notas marginales
- Las cancelaciones

#### ASIENTO DE PRESENTACIÓN:

Es el formulario empleado para el ingreso de un título al registro a través del libro Diario, y se realiza por orden de llegada. Su importancia radica en la prioridad registral. (SUNARP, 1998, pág. 43). Asimismo, consigna los datos del presentante, y datos a favor de quien se solicita el derecho, nombre del acto a inscribir, día, hora, minuto, y segundo de la presentación de la documentación, entre otros requerimientos que establezca el art. 23 del Reglamento General de los Registros Públicos. Todo esto con el fin de determinar el tiempo exacto de la presentación y el cierre del Registro. (Enciclopedia Jurídica, 2014).

#### ASIENTO DE INSCRIPCIÓN:

Es el asiento principal con duración no definida en términos de finalización, toda vez que obliga a dar cierta publicidad en términos de la constitución o transmisión del derecho real inmobiliario.

En ese sentido, al asiento de inscripción se le atribuyen las siguientes características:

- ✓ Asiento con sustantividad propia en términos de su carácter de principal.
- ✓ Asiento con carácter definitivo frente a anotaciones preventivas que se hayan realizado previamente.

- ✓ Implica una serie de modificaciones como la constitución o modificación de un determinado derecho..

#### ANOTACIONES PREVENTIVAS:

El TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo 64, señala que los asientos provisionales y transitorios, tienen como fin preservar la prioridad y hacer advertencia de la presencia de alguna causa de modificación del acto o derecho inscrito. Posteriormente puede pasar a inscripciones o de por sí queda extinto si se ha cumplido ya la duración de su validez.

Casos de anotaciones preventivas fueron el bloqueo registral, que tiene una vigencia de 60 días hábiles, también la rectificación de áreas, linderos, las fases iniciales del proceso de preinscripción adquisitiva del dominio, anotaciones de demandas, medidas de tipo cautelares y otras.

Una vez inscrito el acto o derecho, que han sido calificado como prioritarios por anotación preventiva, se producen sus efectos a partir del momento de asiento de la presentación de la anotación, excepto si sucede alguna disposición diferente, como cuando el de bloqueo registral, donde los efectos no se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del mencionado bloqueo, ya que los efectos de este surgen luego de la anotación de la partida. Por algo, el TUO del Reglamento General de Registro Públicos, en su artículo 92, señala que las anotaciones preventivas son extinguidas si se cancelan, de forma parcial o total, caducan o si son convertidas en inscripciones,

#### NOTAS MARGINALES:

Se refieren a aquellas situaciones, acciones, advertencias o referencias. En este sentido pueden surgir en caso de haber duplicación de las partidas, cuando finalicen los procesos respectivos y cada una de ellas son cerradas, siendo este caso aquellas realizadas en función de las anotaciones marginales que se realizan con respecto del objetivo final, mismo que consiste en encontrar la correlación de las partidas que hayan sido involucradas durante el procedimiento de duplicidad de funciones.

#### EL ASIENTO DE CANCELACIÓN:

Su fin es discontinuar las inscripciones previas o las anotaciones de carácter preventivas. Asimismo, no en todos los casos se lleva a cabo un asiento de cancelación que deje sin efecto algún asiento, ya que solamente es necesaria la incompatibilidad para sobreentender que se ha remplazado uno en relación con otro.

#### **5.9. SEGUNDA INSTANCIA:**

Se encuentra reglamentada por la Resolución del 11 de mayo de 2000: SUNARP N°092-2000-SUNARP/SN. En esta se establece que está representada por el Tribunal Registral, el cual tiene la potestad de confirmar o revocar las decisiones de los registradores de manera total o parcial, manifestando improcedencia o que los recursos presentados son inadmisibles. Los apelantes, en caso se muestren disconformes, recurren a la vía judicial por medio de acción contenciosa administrativa.

## **6. LA HERRAMIENTA ALERTA REGISTRAL**

La herramienta registral se constituye como aquel servicio en el que se hace posible la información hacia el usuario que se haya suscrito con respecto a los títulos presentados en afán del proceso de inscripción con respecto a las partidas o individuos bajo la categoría de personas naturales cuyo interés esté en relación con el contrato de adhesión (Sunarp, 2020).

Conforme sostiene Llajaruna (2013), la Herramienta de Alerta Registral:

Busca hacer de conocimiento a la persona natural o representante de la persona jurídica, sobre los títulos en trámite respecto de las partidas registrales sobre las que se solicitó el servicio de alerta registral: remitiendo la información mediante un mensaje al correo electrónico proporcionado por el usuario suscrito a dicho servicio.

Vale resaltar que no se requiere ser titular registral para solicitar este servicio, lo puede realizar cualquier persona. La alerta registral es exclusivamente informativa, y es muy útil porque nos ofrece la actualización constante sobre títulos en trámites de las partidas registrales donde se encuentra inscritos nuestros inmuebles, empresas, asociaciones, poderes y vehículos. Por ejemplo, podemos saber sobre las anotaciones preventivas de prescripción adquisitiva, embargos, transferencias, revocatoria de poderes, etc. (p. 154)

Asimismo, la Herramienta de Alerta Registral, conforme a la definición establecida por la Resolución de la SUNARP N° 170-2013-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva que regula el servicio gratuito denominado “Alerta Registral” es gratuita y se encuentra disponible para consulta ciudadana en la página web de la SUNARP, en donde

se presenta e informa sobre los títulos que se encuentran en proceso de inscripción de sus partidas que han sido seleccionadas de forma previa por los usuarios. Por medio de una búsqueda automatizada son detectados aquellos títulos que se hayan presentado para inscripción, y del cual se emite un mensaje automático a los correos electrónicos consignados por las personas usuarias que debieron haber completado anteriormente un formulario de suscripción (Sunarp, 2016, pp. 321-322).

Finalmente, conforme a la Resolución de la SUNARP N° 027-2018-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva que regula los servicios de Alerta Registral y aprueban nuevo servicio gratuito denominado “Alerta de Publicidad” sostiene que la Herramienta de Alerta Registral se compone por “Servicios de alerta de inscripción y alerta de publicidad” (Sunarp, 2018, p. 55).

### **6.1.SEGURIDAD JURÍDICA:**

Se entiende como una garantía dada por un individuo hacia el Estado, donde sus bienes y derechos no pueden sufrir vulneración alguna, o si en caso suceda sus bienes y derechos son asegurados, a través de protección o reparación. Cabe señalar que se consideran dos clases: la seguridad estática y la dinámica.

### **6.2. EL REGISTRO:**

Este es una institución jurídica que cumple con otorgar información importante, y de dar a conocer los derechos de las personas en relación a los bienes al asegurar su eficacia cuando son adquiridos y así prevenir que se produzcan delitos como el fraude inmobiliario, lo cual a su vez genera un contexto de estabilidad y tranquilidad social respecto al patrimonio.

### **6.3. FRAUDE INMOBILIARIO**

El fraude inmobiliario se manifiesta de las siguientes formas:

- Al producirse la suplantación de los declarantes en los instrumentos públicos notariales. Se da cuando ante el notario se ha presentado un individuo que es diferente al que figura en el DNI mostrado. Al no darse cuenta el notario, se eleva la minuta a escritura pública, el cual sería el primer filtro si el registrador tampoco se da cuenta del problema, lo cual es entendible pues este no tiene como función verificar la identidad de las personas que comparecen, por lo que solo valida y verifica a validez del acto materia que se va a inscribir.

- Cuando se produce la falsificación de partes notariales, judiciales o documentos que provienen de alguna sede central administrativa o de carácter arbitral, especialmente aquellas que vienen de ciudades diferentes a la de la procedencia original. De esta manera el registrador público no tiene forma de corroborar que los documentos sean auténticos pues carece de herramientas suficientes y fiables que van a permitir contar con un compendio actualizado de firmas y sellos de los funcionarios o servidores públicos que tengan pertinencia a nivel nacional. Asimismo, los títulos que han sido falsificados no pasan por el notario, sino que entran a los Registro Públicos de forma directa.

- Cuando se usa un poder ficticio de representación al momento de una compraventa, o sea, cuando quien lleva a cabo la compraventa es la persona que dice ser y realiza una escritura pública verdadera, pero lo hace en la modalidad de representación de un propietario real, bajo la defensa de un poder que no se le ha dado. Se distingue del caso mencionado anteriormente en que no se está falsificando la escritura sino la representación.

En caso el notario no identifique que se encuentra en esa situación complicada, se eleva una minuta a escritura pública y es emitida hacia los Registros Públicos, que se inscriban en dicha transferencia.

Por lo general, en los contratos previamente descritos, ante la inscripción del título en los Registros Públicos, de manera inmediata se realiza la transferencia hacia un tercero, todo ello con el fin de que el proceso se ampare bajo los lineamientos de la fe pública registral.

Para hacer frente a estos fraudes inmobiliarios, el Estado ha venido instaurando diversos mecanismos como la alerta registral, la paralización temporal de partidas registrales, la tacha por falsedad documentaria, el bloqueo por falsedad de documentos y la anotación preventiva de falsedad o suplantación de documentos. Sin embargo, los grupos delincuenciales que realizan estos actos delictivos que realizan estos actos fraudulentos han sabido esquivar tales mecanismos e inclusive, otras medidas de seguridad que utilizan notarías como la identificación de huellas digitales (biométrica).

Como un intento adicional, el 26 de marzo de 2015 se publicó en el diario oficial El peruano la Ley N°30313 que contiene diversas disposiciones para hacer frente al fraude inmobiliario. A continuación, analizaremos las principales disposiciones de esta Ley.

#### **6.4. CREACION DE DOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES:**

La ley instaura dos nuevos procedimientos registrales: 1) la tendencia a oponerse al procedimiento legal de inscripción registral durante el trámite (mecanismo preventivo), y 2) la solicitud de cancelación del asiento registral ya inscrito (mecanismo correctivo);

en ambos casos, por las causales de suplantación de identidad o falsificación de documentos.

## **6.5. OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE**

Es importante precisar que antes de la expedición de la Ley, no existía la posibilidad de interrumpir un trámite de inscripción registral, al ser este un procedimiento no contencioso. En efecto, en la etapa de calificación registral, y dado que el análisis del registrador es documental, no cabía admitir oposición a terceros en el procedimiento registral, pues en él no se realizan ni tienen que realizarse actuaciones probatorias. Sin embargo, con la promulgación de la Ley se otorga esta posibilidad, pero bajo reglas muy estrictas, como veremos a continuación.

### **A) SUJETOS LEGITIMADOS:**

En el proceso de inscripción al registro se dan situaciones de oposición a estos, sin embargo, la ley no deja que los individuos que han sido perjudicados con falsificaciones o suplantaciones actúen en los procedimientos, ya que solo el notario, el cónsul, jueces, un funcionario público o árbitro pueden ser considerados legítimos. Asimismo, se presentan los siguientes documentos:

- Cuando el cónsul se encuentre desempeñando función notarial, emite una declaración de cónsul o notarial, donde señale que, dentro de un instrumento público protocolar o extra protocolar que sustente una inscripción registral, se ha producido la suplantación del compareciente, el otorgante o los que se encuentran en representación de estos.

- Cuando el cónsul se encuentre desempeñando función notarial emite una declaración señalando que, en el empleo de un instrumento público protocolar o extra protocolar que sustente una inscripción registral, y que supuestamente ha sido escrita por su despacho, no haya sido emitida por este.
- Un oficio del juez que señale que el parte judicial que se ha calificado haya sido emitido de forma aparente por el despacho del juez no haya sido así efectivamente.
- Un oficio emitido por un funcionario público con competencia, donde se declare que la documentación llevada para la inscripción no haya sido enviada por el despacho de este.
- Una declaración emitida por el árbitro o quien presida el tribunal arbitral, señalando que no ha sido expedida por esta entidad algún laudo arbitral o documento de calificación.

La norma es muy clara en el sentido de no permitir una oposición hecha: 1) Por un sujeto distinto a los indicados expresamente en el numeral 3.1. de la Ley. O 2) En base a documentos distintos a los indicados expresamente en dicho numeral, pues en ambos casos será rechazada la solicitud, en decisión irrecurrible en sede administrativa. Sin embargo, nada obsta para cuestionar tal decisión en sede judicial.

La imposibilidad de permitir la intervención Directa de las personas presuntamente perjudicadas en el procedimiento registral es correcta, pues de permitirse

ello, esta facultad podría ser ejercida, por algunas personas únicamente para dilatar la calificación registral.

Adviértase que, a diferencia del supuesto de falsificación de documentos, el supuesto de suplantación de identidad solo se prevé para el caso del instrumento público expedido por los notarios o cónsules. Entonces si la suplantación se presenta en algún proceso judicial, procedimiento administrativo o actuación arbitral, el perjudicado con la suplantación no podría oponerse al procedimiento de inscripción registral motivado por el parte judicial, documento administrativo o por el laudo arbitral, respectivamente.

Una vez que los sujetos legitimados reciban las respectivas denuncias, estos se encuentran obligados a formular oposición ante Registros Públicos, por lo que no tendrían facultad de exigir el pago de algún monto por realizar dicha oposición. Sin embargo, la norma no regula expresamente la responsabilidad de los sujetos legitimados en caso no se opongan o lo hagan de manera tardía, es decir, luego de la inscripción, en cuyo caso, ya no se podría hacer uso de este procedimiento.

#### **B) PLAZO DE OPOSICIÓN Y PLAZO DE RESOLUCIÓN:**

Según la Ley, los documentos antes referidos deberán ser presentados por los sujetos legitimados dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación. Dado que este mecanismo, por su naturaleza, se debe presentar antes que el título se inscriba, entonces lo correcto hubiera sido indicar ello, es decir, que se puede presentar la oposición antes de que se inscriba el título basado en una suplantación o en un documento falsificado.

Asimismo, la ley dispone que la persona que presenta la denuncia debe poner en conocimiento de la misma al registrador o al tribunal registral para que oficie al sujeto legitimado según corresponda, y declare la tacha por falsedad documentaria prevista en el Art. 36 del Reglamento General de los Registros Públicos en el caso de falsificación de documentos o verifique la denuncia en el caso de suplantación de identidad.

En este supuesto tampoco se establece la responsabilidad del registrador o del tribunal registral, si no cumple con enviar dicho oficio o si lo hace de manera tardía.

De otro lado, dado que no se establece una formalidad específica tanto para denunciar la suplantación o la falsificación, como para poner en conocimiento de la misma al registrador o al tribunal registral, la denuncia se podría realizar de cualquier forma, aunque lo recomendable es hacerlo por escrito. Como quiera que se trate de un procedimiento registral en trámite, cuyo título que lo originó viene siendo calificado por el registrador, será este o el Tribunal Registral quien resuelva la denuncia. La norma tampoco establece un plazo para resolver la solicitud de oposición.

Finalmente, este mecanismo debe complementarse con la alerta registral, para que la persona que pueda ser perjudicada con la suplantación o la falsificación se entere al momento en que se pretenda realizar alguna inscripción sobre el predio, e inmediatamente, formule la denuncia respectiva.

#### **6.6. CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES:**

Cuando la Ley N°30313 de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación aún no se encontraba en función, si se producía alguna

inscripción de forma correcta, la transacción procedía también, aún bajo la posibilidad de que esta fuese producto de fraude, así que se consideraba válida, consolidada frente al propietario real incluso, y la cancelación que era posible hacer significaba llevar a cabo un proceso judicial engorroso, costoso, de larga duración, etc.

De otro lado, la cancelación tiene como causales la suplantación de identidad, falsificación de documentos, según la Ley N°30313. Asimismo, puede realizarse en caso de que el título se encuentre ya inscrito. La misma ley mencionada señala en los numerales 3.1, que las personas que posean legitimidad para llevar a cabo la solicitud y cuenten con la documentación correcta para realizarlo.

A diferencia de la oposición en que simplemente no se inscribe un título, en este caso se cancela uno ya inscrito. Por ello, se atribuye la responsabilidad de dicha cancelación al sujeto legitimado que haya solicitado la cancelación, pues bastará que este presente cualquiera de los documentos indicados en el numeral 3.1 de la ley mencionada, para que se proceda a cancelar el asiento registral.

La autoridad zonal de la dependencia de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos tiene las competencias necesarias para recepcionar aquellas solicitudes en pro de la cancelación de asientos registrales bajo la modalidad de suplantación de identidad o la falsificación de documentos formales, y disponer de ser el caso, la cancelación del asiento. Su decisión de cancelar es irrecurrible en sede administrativa, es decir, podría ser cuestionado solo en sede judicial. Además, dado que la norma no prohíbe la posibilidad de cuestionar en sede administrativa la decisión de no cancelar el asiento registral, se entendería que si es posible realizar tal cuestionamiento en dicha sede.

El plazo para resolver la solicitud de cancelación del asiento registral se establecerá en el Reglamento. Sin embargo, la ley comentada no se pronuncia sobre el plazo para presentar la solicitud de cancelación y dado que no se restringe tal posibilidad si se puede cancelar un asiento por más antiguo que sea.

Asimismo, en la Ley referida anteriormente, en su artículo 5, se establece que la información de las anotaciones e inscripciones que fueran canceladas no pueden afectar de forma negativa a los terceros que se han determinado de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, a las inscripciones, anotaciones o a los títulos que tengan prioridad y por lo tanto estén pendientes de presentación registral. De esta manera, aunque se cancele un asiento que se ha producido por una suplantación o falsificación, la propiedad del propietario que ha sido perjudicado no podrá ser mantenida por este pues ya hay de por medio una transferencia hecha que está amparada en la fe pública registral.

Finalmente es necesario precisar que tanto la oposición como la solicitud de cancelación solo se refieren a los supuestos de suplantación de identidad y falsificación de documentos; sin embargo, la ley no ha previsto expresamente una solución para el caso de la falsificación de poderes, que es otra manifestación del fraude inmobiliario.

#### **6.7. LA FE PÚBLICA REGISTRAL SE EXTIENDE AL TÍTULO ARCHIVADO:**

El principio de la fe pública se constituye como el registro inicial en términos de la protección del sujeto que opera bajo los lineamientos de la buena fe, de tal manera que quien adquiere bajo título oneroso las facultades de quien está registrado para hacer uso de las mismas para otorgar tal derecho, por más que después de la inscripción de su

derecho, se anule, rescinda, cancele o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no consten en los registros públicos.

Antes de la ley, la interpretación que se hacía de esta última frase: “causas que no consten en los registros públicos” fue objeto de controversia, en el sentido de si se refería solo a los asientos registrales o incluía a los títulos archivados. La ley despeja tal duda indicando expresamente que, para beneficiarse de la fe pública registral, el tercero debe revisar los asientos registrales y los títulos archivados.

Esta situación no solo recortará la fluidez del tráfico inmobiliario, sino también elevará los costos de transacción, pues se deberá solicitar las copias de los títulos archivados a los Registros Públicos y, en los casos en que el inmueble se encuentre en otra ciudad, se tendrá que solicitar en la oficina registral respectiva. Además, cada título tiene una naturaleza jurídica distinta, por lo que se deberá convocar a los especialistas de cada materia para efectuar el respectivo estudio de títulos.

El legislador tuvo como propósito que el conocimiento se extienda al título archivado, habría pensado que, con la revisión del título archivado, el tercero adquirente se podría percatar de la suplantación de identidad o de la falsificación de documentos; sin embargo, ello no es del todo cierto, pues si ni siquiera los registradores, al momento de realizar la calificación registral, se percatan de ello, es posible que el tercero adquirente tampoco pueda advertir tales irregularidades.

## **7. RESTRICCIÓN DE LA COMPETENCIA NOTARIAL**

Muchas veces, las agrupaciones delictivas que llevan a cabo fraudes en los sectores inmobiliarios, tienen como modus operandi hacer suplantar identidades empleando documentación falsa, con lo cual realizan transacciones en notarías localizadas en zonas alejadas, pues así se aseguran de que haya una comunicación entre el notario y el registrados que es quien verifica la documentación.

Es por esto que la legislación estableció que solamente podrán ser realizadas los actos sobre los inmuebles, específicamente los de disposición o gravamen, siempre y cuando se hagan en las notarías provinciales donde se encuentren las personas. De lo contrario, se declarará la nulidad de los documentos pues están fuera de los espacios permitidos.

Antes de la expedición de la ley, era válido celebrar transacciones en cualquier notaría de Lima sobre inmuebles ubicados en cualquier parte del Perú, considerando que la mayoría de empresas tiene su sede en Lima. Con la ley, ello ya no será posible.

Esta disposición también generará mayores costos de transacción, pues las partes deberán trasladarse o deberán otorgar un poder para que otra persona se traslade en representación de ellas, a la oficina de la Notaría competente.

Al respecto mediante comunicado conjunto publicado el 27 de marzo, el Colegio de Notarios de Lima y la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú, se han manifestado en contra de esta disposición, pues “perjudica directamente a los ancianos, a las personas discapacitadas, a los ciudadanos en carencia de recursos económicos, especialmente a los más pobres, ya aquellos que cuentan con escaso tiempo para realizar

gestiones, entre las que se hallan las de tipo notarial”. Es cierto también que esta disposición afectará económicamente a las Notarías de la capital, pues seguramente reducirá las transacciones tramitadas en sus despachos.

#### **7.1. DEJANDO DE LADO AL TERCER AMPARADO EN LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL:**

Finalmente, la ley declara modificaciones en la quinta disposiciones complementarias, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado. Así, se mantiene la facultad de los notarios de que en caso existan instrumentos notariales, tanto protocolares y extraprotocolares presuntamente falsificados y que hayan sido empleados para sustentar inscripciones, puedan estos solicitar anotaciones preventivas en el diario correspondiente de la oficina de registro en un plazo de 5 días hábiles que corren a partir de la fecha en la que se estableció y conoció la presunción, bajo responsabilidad propia. Asimismo, la anotación referida estará vigente durante un año desde la fecha en la que se hubo presentado el asiento, y se podrá correlacionar con la anotación de una medida cautelar o demanda judicial que se esté llevando a cabo para el mismo caso, surtiendo así consecuencias desde la fecha señalada del asiento.

La anotación preventiva resulta novedosa por el hecho que se puede presentarse sin importar que exista un tercero que haya adquirido la propiedad que ha sido inscrita. Es obvio que este último personaje resulta perjudicado debido a que la etiqueta preventiva se verá en la partida de su inmueble adquirido, y bajo esa condición es complicado que alguna persona pueda interesarse en dicha propiedad. Sin embargo, cabe señalar que la propiedad no será quitada del tercero si es que esta estuvo basada en la fe pública registral.

##### **7.1.1. EL DOMICILIO COMO DERECHO FUNDAMENTAL:**

La privacidad de los actos del individuo depende en gran medida de la existencia de un espacio físico en el que este los desarrolle sin intromisión alguna, mismo que se denominan morada o domicilio legal. Por eso está reconocido en la constitución como un derecho fundamental y al respecto, el artículo 2, inciso 9° de la Constitución Política del Perú se establece que todo individuo tiene derecho a la inviolabilidad del domicilio a menos que exista mandato judicial o se esté desarrollando un delito bajo la categoría de flagrancia.

### **7.1.2. EL DOMICILIO COMO OBJETO DE PROTECCIÓN**

En el Código Civil, específicamente en los artículos 33 al 38, el domicilio es definido como la residencia habitual de un individuo en un lugar. De otro lado, el Tribunal Constitucional del país, considera que esta es una definición de naturaleza civilista, o sea del Código Civil, por lo que no puede ser empleada en el aspecto constitucional. Así, la definición de esta entidad establece al domicilio es que este es la "morada destinada a la habitación y al desenvolvimiento de la libertad personal en lo concerniente a la vida privada, ya sea cerrada o abierta parcialmente, móvil o inmóvil, de uso permanente o transitorio". En otras palabras, de acuerdo al derecho constitucional, tiene una concepción más amplia donde, por ejemplo, el cuarto de un hotel, una oficina, etc., pueden ser domicilios<sup>24</sup>.

Marchal Escalona, en relación a la anterior, define constitucionalmente el domicilio, como "todo espacio cerrado al servicio de una persona, en el que en un

---

<sup>24</sup> Tribunal Constitucional del Perú. Bazán con Sala Penal de la Corte Superior de Justicia de Cañete (2008).

momento desarrolla su vida íntima, su privacidad, y del que puede excluir a terceros" (Marchal, 2003, p. 149).

Puede apreciarse que, según el enfoque constitucional, domicilio está muy ligado a morada, y también a la capacidad y potencia que tenga un individuo para ejercer derechos constitucionales, fuera de la influencia de terceros, dando así una perspectiva amplia donde el domicilio se compone como el lugar en donde se ejerce la libertad y no se consideran las convenciones y usos sociales.

En ese sentido, diversos especialistas en materia jurídica delimitan al domicilio como un espacio físico separado del exterior en función de la voluntad del morador, mismo que vive según las convenciones sociales separado del espacio exterior y con total libertad de acción sin intromisión externa.

### **7.1.3. DOMICILIO EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**

En el marco doctrinal jurídico del ámbito peruano establece dos teorías acerca de la naturaleza del domicilio.

**Teoría Objetiva:** se entiende en función de la prueba directa, toda vez que implica la condición de residir de forma continua en un lugar específico.

- **Animus Real:** cuando se expresa de manera indudable, clara y explícita.
- **Animus Presunto:** es deducido de algunos hechos que permiten establecer suposiciones.

**Teoría Subjetiva:** presenta la intención de habitar en un espacio en específico, donde animus se entiende como intención. Se clasifica en dos:

La legislación nacional se basa en la teoría objetiva del domicilio, la cual está contemplada en el derogado Código Civil de 1936. Esta se caracteriza por ser opuesta a la subjetiva, y considera que la constitución del domicilio se da a partir de la residencia de un lugar y a la vez manifestar la voluntad de realizar esto. El actual código toma en cuenta esta postura en el artículo 39, donde dice "el cambio de domicilio se realiza por el traslado de la residencia habitual a otro lugar".

Hoy, de acuerdo al numeral 33 del código, es necesario solamente residir de forma real y habitual en un espacio para que este sea considerado domicilio. Asimismo, se da una diferenciación de términos comúnmente confundidos:

- **Residencia:** Espacio físico en el que el individuo reside de manera usual, ya sea de forma independiente o con el grupo familiar al que pertenece.
- **Domicilio:** Espacio legal en el que el individuo reside en términos de la realización de sus actos civiles.
- **Morada:** Estancia temporal en la que el individuo reside de manera temporal, mas no es el espacio físico habitual.

#### **7.1.4. TIPOS DE DOMICILIO**

##### **7.1.5. EL DOMICILIO MATERIAL**

Es un término de carácter técnico establecido por ley. Usualmente confundido con “casa-habitación”, la cual es el lugar físico en el que de forma efectiva vive una persona, o también con “dirección”, que es la denominación que recibe la exteriorización del domicilio, residencia y habitación.

### **7.1.6. DOMICILIO FORMAL**

Es la residencia habitual. Su importancia radica en que provee de protección de la intimidad del domicilio en su elemento material y en este contexto se entiende que es ámbito definitivo de la intimidad.

Históricamente, ha protegido la vida privada de las personas. Al desarrollarse de forma jurídica y autónoma la vida privada, ha pasado a ser el recinto en el que las persona se desarrollan. Asimismo, no es el único donde se goza de esta protección, y la vivencia privada supera las paredes de la residencia o domicilio de manera general. Es clasificado en:

### **7.1.7. DOMICILIO GENERAL:**

Sirve como marco de referencia espacial para el desarrollo del ejercicio fiscal de los derechos del individuo contra lo estipulado para el espacio individual. Así, en este se aplican los mismos derechos y obligaciones bajo el núcleo común indiferenciado con respecto a las obligaciones que se suscriban a un domicilio inicialmente previsto para el cumplimiento de las siguientes características:

- Necesidad. Es indefectible que el sujeto tenga un domicilio general desde el espectro jurídico.
- Unicidad: No se considera la posibilidad de dos o más domicilios generales de manera simultánea, toda vez que ello es contraproducente para la administración jurídica.

- Mutabilidad: El individuo tiene la total libertad de modificar la dirección legal de su domicilio en función de sus propias necesidades, sin que ello implique una alteración de sus derechos como ciudadano.

En ese sentido, el domicilio legalmente constituido como general puede definirse en dos tipos:

#### **7.1.8. DOMICILIO LEGAL:**

El marco normativo lo determina en función de las características legales del individuo, tales como su estado civil, sus condiciones físico – mentales, o el cargo que desempeña. Tal es así que en el Art. 37 del Código Civil se establece que "los incapaces tienen por domicilio el de sus representantes legales". Incluso, en el Art. 41 del mencionado código se estipula que, a la persona que no tiene residencia habitual se le considera domiciliada en el lugar donde se encuentre, o el del funcionario público; tal y como se menciona en el art. 38 C.C., es "el lugar donde ejercen sus funciones".

#### **7.1.9. DOMICILIO REAL:**

Según el artículo 33 del Código Civil, es la residencia habitual de las personas en un lugar, y presenta vigencia en caso de que no se dé la presunción legal. De otro lado, a comparación de otros sistemas jurídicos de otros países, se requiere únicamente de la residencia de forma efectiva en un espacio definido, y no es necesario animus manendi (elemento subjetivo).

El domicilio real también es aquel en el cual las personas se establecen con el fin ya sea de una declaración expresa de residencia habitual o la presunción de este objetivo,

establecido por ley. Se denomina “de hecho”, para diferenciarlo del domicilio legal, del convencional o del de derecho.

## **7.2. EL USO DEL SISTEMA DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS (SINOE) DEL PODER JUDICIAL**

La Ley N° 30229 fue declarada el 27 de junio del 2014, esta adecua la utilización de tecnologías de la información y comunicación en el sistema de remates judiciales y servicios para realizar notificaciones de resoluciones judiciales, modificándose así el código procesal civil, constitucional y del trabajo, la ley orgánica del Poder Judicial. Su aplicación se dio a los usuarios postores de los remates electrónicos judiciales, los magistrados, y demás personal del Poder Judicial a nivel nacional.

En el 2016, se implementó el Sistema de Notificaciones Electrónicas (SINOE), que se ubicaron en las sedes jurisdiccionales de las Cortes Superiores de Lima, lo cual implicaba que los jueces podían exigir a los litigantes y partes del proceso indicar su domicilio procesal electrónico con el objetivo de usar el servicio. Asimismo, el sistema se ejecuta en demandas nuevas y las que se encuentran en trámite o ejecución.

También, en la Resolución Administrativa N° 001-2016-P-CSJLI/PJ, se determinó que en el SINOE se tengan especialidades civil, laboral, constitucional, familiar, contencioso-administrativo, tributario, aduanero y mercantil.

En el artículo 157 del Código Procesal Civil, y también está contemplado en la Ley Orgánica del Poder Judicial, se indican que las notificaciones de las resoluciones judiciales sean enviadas de forma electrónica directa, para lo cual se debe contar con una plataforma de casillas electrónicas. En el mismo código, en el artículo 424, se señala que

las demandas tienen que ser presentadas de forma escrita y debe figurar datos, identidad, domicilio personal y procesal electrónico, en el cual se corresponde la casilla electrónica que provee el Poder Judicial de acuerdo con la Ley 30229. Si bien es cierto esta ley se da de ejemplo y modelo a seguir, presenta una contradicción con el artículo 155-D de la Ley 30229 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el sentido de que esta última menciona que los abogados de oficio o no, de las partes de proceso, los procuradores públicos y los fiscales, que tienen que registrar una casilla electrónica que es dada por el Poder Judicial. Sin embargo, cabe la duda de si los particulares pueden obtener e indicar su casilla electrónica, pues de acuerdo a su condición profesional o naturaleza activa de los recurrentes no se puede realizar la asignación de la casilla electrónica pues no cumplen el requerimiento de ser abogado colegiado, procurador público o fiscal.

En esta tesis se pretende presentar un proyecto de Ley para que el domicilio electrónico sea la asignación de casillas sea para todo el público en general usuarios de la Sunarp y contribuya al sistema preventivo registral.

### **7.3. DECRETO LEGISLATIVO N°1412 – DECRETO QUE APRUEBA LEY DE GOBIERNO DIGITAL**

En esta norma se establece en qué consiste un servicio público de carácter digital, y cómo es que se deben implementar en las instituciones estatales, incluyendo la SUNARP. La ley del Gobierno Digital, hace reconocimiento taxativo de la existencia del mencionado servicio, dando el sentido filosófico al principio de celeridad en la administración de forma real.

Si bien la SUNARP presenta tanto la modalidad digital como la física en cuanto al servicio público, hay que considerar que su implementación ha sido de forma paulatina,

pues no se gozaba de un reconocimiento manifiesto de dicho servicio digital, a pesar de que la intención haya estado latente. Esto hasta la llegada de la Ley en mención, con la cual la SUNARP se verá obligada a aplicar la herramienta digital, y, asimismo, educar acerca de esta y del sentido mismo de servicio y celeridad procedimental, que al mismo tiempo radica en los principios de legalidad y predictibilidad, dando sentido de seguridad jurídica.

Desde los inicios de la Administración Pública en el Perú, la prestación de servicios públicos se ha realizado de forma documental física, es decir, por medio de papel, ya sea en solicitudes escritas, como pruebas, como notificaciones a domicilio, etc. Los últimos veinte años han mostrado cómo la modalidad digital ha estado más al servicio de la sociedad, como proceso dentro de los cambios sociales en la era digital. De otro lado, es necesario entender qué se entiende por servicio público en primer lugar. Este es considerado como pilar del derecho administrativo además de que le otorga a este dinamismo.

## **7.5. BASE NORMATIVA**

### **7.5.1. LEY N° 30313:**

Esta tiene como objeto determinar aquellas disposiciones que se relacionan a las oposiciones que surjan en los procesos de inscripción registral, la cancelación del asiento registral por alguna suplantación o falsificación de documentación ante la entidad encargada, en este caso la SUNARP.

### **7.5.2. ARTÍCULO 33 DEL CÓDIGO CIVIL**

En este artículo se define la constitución de una residencia habitual de las personas en el lugar.

### **7.5.3. LEY N° 30299**

Esta ley adecua el uso de las tecnologías de información y comunicaciones en los sistemas de remates judiciales y en las notificaciones de las resoluciones judiciales, además de establecer modificaciones a la ley orgánica del Poder Judicial, entre otros.

### **7.5.4. DECRETO LEGISLATIVO N°1412**

En el cual se establecen los marcos de gobernanza aplicables al gobierno digital, con el fin de realizar una adecuada gestión del gobierno digital en función de las necesidades de la identidad digital de los individuos, la prestación de servicios digitales, la realización de proyectos de arquitectura digital y la seguridad operativa en dicho ambiente. Todo ello se relaciona con la naturaleza jurídica aplicable al uso de las tecnologías en el ámbito de la digitalización de procesos y la prestación de servicios digitales dese la administración pública a lo largo de los niveles de gobierno inicialmente estipulados.

### **7.5.6. DECRETO SUPREMO N°003-2020-TR**

Tiene como objeto regular el uso obligatorio de la notificación mediante casilla electrónica, para notificar procedimientos administrativos y los sucesos que se den en torno a la SUNAFIL.

## **7.6. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS:**

### **7.6.1. DOMICILIO:**

Viene a ser la ubicación legal del sujeto en función de lo que la ley protege como parte del espacio privado en el que este puede desarrollar sus derechos u obligaciones imputables.

Para efectos del presente estudio se citarán las principales definiciones derivadas del análisis desarrollado por los siguientes autores:

Según, Cifuentes, el domicilio, por sus efectos, se identifica con la vida jurídica de la persona y tal personalizándole condición de presencia, puesto que legalmente responde a un aspecto de su modo de ser en el derecho en función de la relación jurídica". Así, recae en la persona jurídica el carácter de titular del derecho antes mencionado, de la misma manera en la que las personas no inscritas a las que se aplica el código civil también acceden al mismo.

Por ende, es necesario entender que a la persona jurídica también se le constituye el derecho antes mencionado; de la misma manera que a las organizaciones de personas no inscritas a las cuales se les aplican los lineamientos del marco normativo del código civil.

Según CARBONNIER, el domicilio sirve como punto de localización del sujeto, de tal manera que contribuye con su individualización derivada de su adscripción a un espacio pre determinado.

Según ORGAZ, el domicilio se constituye como el espacio en el que se desarrollan las relaciones jurídicas del sujeto en términos de la generación de sus estatutos de derecho.

Según FERNÁNDEZ SESSAREGO, apunta que "El domicilio es el asiento jurídico de la persona, su sede legal, el territorio donde se le encuentra para imputarle posiciones jurídicas, para atribuirle derechos o deberes".

Así, dado que el sujeto es centro de imputación de derechos y deberes, debería tener una ubicación espacio – temporal en función de su propio domicilio.

Cuando los sujetos de derecho se convierten en un espacio donde se imputan derechos y deberes, el espacio representa la noción de domicilio. Sin embargo, el término presenta concepciones que le están restando tangibilidad, lo cual explica la aparición de las direcciones virtuales o electrónicas, y la importancia que eso supone.

Cuando se habla de domicilio, los términos que aparecen, y sobre los que se pueden hacer diferenciaciones. En primer lugar, la residencia, que es el lugar donde la persona vive con su familia normalmente. Carbonier, menciona que "La residencia es el lugar en que vive una persona de modo estable y habitual". De esta manera, de acuerdo con los casos, la residencia se comporta como elemento constitutivo del domicilio, y su carácter. Por lo tanto, se determina en la ley un concepto jurídico del domicilio, y al mismo tiempo un concepto material más cercano a la persona.

#### **7.6.2. EL DOMICILIO VIRTUAL O ELECTRÓNICO:**

Es el equivalente funcional del domicilio físico de las personas naturales o jurídicas. En nuestro ordenamiento jurídico, el Reglamento de la Ley de Firmas y Certificados Digitales aprobado por Decreto Supremo N° 052-2008-PCM, define

al domicilio electrónico como aquella donde un individuo, que está dentro de un Sistema de Intermediación Digital, recibe de forma confiable y segura notificaciones, recibos y otra documentación similar que emplee en sus procesos, además que de dicha dirección es habitual de la persona, y cuando se tiene una persona jurídica está asociado a los integrantes de esta (D.S. No. 052-2008-PCM).

De otro lado, es un componente de la identidad digital de un ciudadano, el cual la habita de forma continua, y que es empleada por instituciones administrativas (art. 22, D. Leg. 1412).

### **7.6.3. NOTIFICACIÓN POR EL DOMICILIO ELECTRÓNICO:**

Es la forma más moderna, actual, económica y rápida que tiene un órgano jurisdiccional para practicar una notificación, sin embargo, en varias legislaciones todavía no es reconocida oficialmente para llevar a cabo las notificaciones en las diferentes ramas del derecho; en algunos Estados es aceptada ésta clase de notificación pero solamente en materia fiscal y tributaria.

### **7.6.4. NOTIFICACIÓN A CORREO ELECTRÓNICO PERSONAL**

CONCEPTO: se debe señalar primero que se basa en el principio de equivalencia funcional. Esta clase de notificación se hace en el domicilio electrónico o dirección oficial del correo electrónico solo si el sistema permite hacer la confirmación de la recepción, fecha y hora e integridad de la notificación.

**7.6.5. NOTIFICACIÓN A CORREO ELECTRÓNICO PERSONAL:  
OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADO:**

1. Consignar una dirección que tenga la opción de respuesta automática para recepción, y que sea válida.

2. Que mientras se lleva a cabo la tramitación administrativa del proceso, la dirección sea mantenida activa.

3. Confirmar que el buzón de la dirección electrónica pueda recibir los documentos que serán notificados.

4. Que se mantenga activa durante el proceso de tramitación la opción de respuesta automática para recepciones.

5. Que se mantenga una revisión continua de la bandeja de correo no deseado o spam.

**7.6.6. VIGENCIA DE NOTIFICACIÓN A CORREO ELECTRÓNICO:**

➤ La duración de la vigencia de la notificación no es paralela temporalmente al acto de notificación.

➤ Se determina que se ha efectuado, cuando se confirma la recepción, ya sea automática o no, a la entidad.

➤ La entidad puede registrar la recepción y el envío de la notificación a través del acuse de recibo, el cual permite realizar procedimientos para registrar cuándo se ha validado la notificación sin impedimentos o rechazo del envío del mismo.

➤ En caso de que la notificación fuese recibida en fecha y hora no hábil al administrado, recién en el primer día hábil próximo se harán efectivos los efectos (D.S. No. 052-2008-PCM, Décimo cuarta Disposición complementaria y final).

#### **7.6.7. NOTIFICACIÓN MEDIANTE DIRECCIÓN OFICIAL DE CORREO ELECTRÓNICO HABILITADA POR LA ENTIDAD:**

De acuerdo con el Artículo 20.1 del actual procedimiento administrativo electrónico, algunas entidades brindan como servicio un buzón, al que se accede previa identificación electrónica, y que está asociado a un correo electrónico personal, que tiene que solicitar la persona, donde recepcionará notificaciones y comunicaciones administrativas de manera eficiente, solo contando con acceso a internet a cualquier momento y lugar.

DOMICILIO ELECTRÓNICO ÚNICO. Este es la dirección de correo virtual que posee una persona de forma única y reconocida por el Estado. Su empleo es en procesos públicos, y se diferencia del domicilio electrónico institucional, en que permite centralizar las comunicaciones que son informadas a los usuarios, es decir, conforma una casilla electrónica. De otro lado, entre sus características se tiene que tiene indicadores de usuarios y claves para acceder, opciones para autenticar y mantener el uso exclusivo del mismo, mecanismos con los que se mantiene la confidencialidad de la información de toda clase y el hecho de que es gratis.

#### **7.6.8. NOTIFICACIÓN MEDIANTE DIRECCIÓN OFICIAL DE CORREO ELECTRÓNICO HABILITADA POR LA ENTIDAD: DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**

De acuerdo con la disposición del Decreto legislativo N°1452, las casillas únicas electrónicas o los sistemas informáticos que hay o que se encuentren próximas a ser implementadas y que se encuentren dentro de la vigencia de la norma, pueden continuar efectuándose, y ser compatibles con los criterios, condiciones, mecanismos y plazos para que se establezcan en la legislación, mientras son implementadas en el sector público. Asimismo, en la presente Ley N°27444, se dispone en el párrafo quinto del numeral 20.4, que puede no ser ejecutada las disposiciones en la casilla electrónica que se haya establecido antes del presente Decreto legislativo N°1452.

Se exoneran las Casillas electrónicas en la SUNAT, OSIPTEL, MINEM, INDECOPI y EL MTC, de manera que en las otras entidades públicas se lleve a cabo un traspaso progresivo hacia la Casilla Única Electrónica de las personas.

#### **7.6.9. ACTO ADMINISTRATIVO ELECTRÓNICO**

Puede presentarse como un trámite, comunicación o resolución que es emitido a través de un sistema informático producido en la Administración Pública y que conserva su originalidad virtual dentro de una base de datos oficial. Asimismo, la existencia jurídica y validez del acto administrativo se dan en el soporte digital determinado, de esta forma la impresión física se considera como la copia de un documento virtual almacenado que es el original.

##### **➤ ACTO ADMINISTRATIVO INFORMÁTICO SINCRÓNICO:**

Es el acto electrónico donde el agente público realiza un análisis, deliberación, motivación en el momento en el que es emitido el mencionado acto. De otro lado, si este acto es realizado de forma directa en el sistema, y en este se procede con la creación de

un documento electrónico que adquiere existencia en el instante en el que el funcionario que atiende firma virtualmente, y lo publica para que las personas interesadas puedan revisarlo a través de internet, dejándolo así a disposición de los efectos jurídicos.

➤ **ACTO ADMINISTRATIVO ELECTRÓNICO AUTOMÁTICO:**

Este se refiere al acto en el que se ejecuta su emisión a través de un sistema informático programado apropiadamente, y donde no interviene acción humana. Asimismo, comprende una actuación administrativa que es automática, los funcionarios no inciden de forma voluntaria, y constituye un componente perfecto para los actos de trámite y notificaciones que se encuentran reglamentados.

**7.6.10. FIRMA DIGITAL:**

La firma digital tiene su equivalencia en la firma manuscrita. Se diferencia de esta última en que emplea la técnica de la criptografía asimétrica, que se basa en la utilización de un par de claves únicas, las cuales se encuentran ligadas a una clave privada y otra pública, y donde aquellos que poseen alguna de estas dos no pueden acceder a la otra. Asimismo, el titular de esta firma virtual, es aquella que posee una firma digital, y que es identificado en función a mensaje de datos.

**7.6.11. REGISTRO ELECTRÓNICO:**

Esta clase de registros desempeñan al interior de la Administración pública, la función de posibilitar que las personas puedan apreciar, a través de medios electrónicos, las solicitudes, formularios, declaraciones, entre otra documentación con la cual se efectúan los procedimientos administrativos, y con lo cual es informado acerca del recibo o justificante oportuno.

De otro lado, los documentos electrónicos emitidos a lo largo del desempeño de sus competencias, son registrados por los órganos administrativos, cumpliendo una función clásica, que es la de la entrada y salida de la documentación.

Los registros electrónicos (la LAE utiliza esta nueva terminología frente a los anteriores "registros telemáticos") cumplen en la Administración electrónica con la función esencial de posibilitar a los ciudadanos la presentación, por vía electrónica, de sus solicitudes, formularios, declaraciones y demás documentos relacionados con los procedimientos administrativos que les afectan, obteniendo el recibo o justificante oportuno. Por su parte, los órganos administrativos registran, a través de ellos, los documentos electrónicos que emiten en el ejercicio de sus competencias. Los registros electrónicos cumplen la misma función que los registros administrativos clásicos, de entrada y salida de documentos han cumplido respecto de los documentos en papel.

#### **7.6.12. SEDE DIGITAL O ELECTRÓNICA**

Es una clase de canal virtual de una entidad con ejercicio de competencias que presenta una titularidad, gestión y administración, por medio del cual se acceden a servicios, como la recepción y envío de documentos virtuales, hacer trámites y seguimientos de estos, además de que la titularidad de esta documentación se encuentra en la entidad (art. 20, D. Leg.1412).

#### **7.6.13. SERVICIOS DIGITALES:**

Son los servicios que se ofrecen totalmente o no por medio de internet o una similar, que es automática, no requiere de acercamiento personal físico y emplea intensivamente las tecnologías, con las cuales produce y permite que se accedan a

información y datos de valor para las personas dentro del ámbito público. Ejemplos los podemos encontrar en las consultas ciudadanas, procedimientos como el conseguir un DNI, formalizar una empresa, obtener un RUC, realizar seguimiento de trámites, recibir copias y documentos solicitados, etc.

### **7.7. EL DOMICILIO - CONCEPCIÓN CLÁSICA:**

El domicilio se entiende como aquello que permite la individualización de los individuos tanto naturales como jurídicos. Una vez que los humanos dejaron de ser nómadas para asentarse de forma temporal e identificarse de forma emocional con un espacio determinado en el que desarrolla sus actividades sociales, religiosas, amicales, económicas, etc., formándose así el derecho como domicilio.

#### **ETIMOLOGÍA**

El término “Domicilio” proviene del latín “Domus Collere”, que significa “casa que habita”. En el imperio romano, se entendía al domicilio como aquel espacio donde una persona poseía su casa, por lo que aquellas establecían una identificación con esta última.

En el código civil francés, el domicilio era el lugar principal donde se establecía una persona, considerando además que se comprendía que una persona podía tener casas en varios municipios, o territorios circunscritos. De otro lado, el código civil alemán mantiene el concepto de “sede jurídica”, la cual establece que los domicilios naturales son aquellos donde un individuo se asienta con el objetivo de realizar vivencia. El código civil de Bolivia, indica que los domicilios se encuentran en los lugares donde las personas establecen su residencia más importante.

Aubry et Rau, menciona que el domicilio expresa entre una persona y un lugar, una relación jurídica en la cual se llevan a cabo la ejecución de derechos. Dicha posición es compartida por Bonecase, quien señala que es el asiento de derecho de una persona.

De otro lado, Planiol refuta la idea de “persona-relación” al mencionar que la relación entre persona y lugar no es de derecho, sino, de hecho.

Asimismo, Mazeaud y Messineo agregan al carácter de ejercicio de los derechos mencionado anteriormente, el elemento cumplimiento de los deberes.

#### **7.7.1. EL DOMICILIO COMO FACTOR DE CONEXIÓN:**

Primeramente, el domicilio es una residencia habitual, que resulta de fácil comprobación es decir que precisa el lugar en que el individuo es considerado siempre presente para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, aunque momentáneamente no lo esté.

#### **7.7.2. TEORÍAS DEL DOMICILIO**

**Existen dos teorías del Domicilio.**

**Teoría Clásica:** Esta perspectiva plantea que el domicilio es una entidad abstracta, y no tangible, que determina la una relación de tipo jurídica entre el sujeto y el lugar.

**Teoría Concreta:** Supone que el domicilio es un espacio tangible y concreto, donde, según la ley, la persona se ubica para efectos jurídicos.

En la Convención Interamericana sobre los Derechos de las Personas, contempladas en el Derecho Privado Internacional, el domicilio es abordado de manera que se corresponde con las características de la realidad del continente.

## **CONCEPCIÓN ELECTRÓNICA**

### **DOMICILIO ELECTRÓNICO:**

En Argentina se admite la notificación judicial a un domicilio electrónico y en Uruguay existe el sistema "e-notificaciones" que permite al Estado notificar electrónicamente a las personas y empresas. Es evidente que una modernización de este tipo ayudará a simplificar la vida de los chilenos, ahorrando costos y tiempo.

## **EL FACTOR SOCIAL DEL FRAUDE INMOBILIARIO**

### **CAPÍTULO 1: NOTARÍAS**

Las Notarías también intervienen en la prevención del fraude inmobiliario. Digámoslo claro: el uso del sistema de identificación biométrica de Reniec elimina el riesgo de suplantación, y con ello se soluciona parte del problema del fraude inmobiliario. De hecho, el Decreto Supremo N° 6-2013-JUS (publicado en junio de 2013) dispuso la obligatoriedad del uso del sistema de verificación biométrica en todos los oficios notariales del país, con la finalidad de elevar los niveles de certeza del proceso de identificación de los otorgantes y/o intervinientes en actos notariales y dotar de una mayor seguridad jurídica a las operaciones realizadas notarialmente. Si bien, el uso del sistema de identificación biométrica se hacía obligatorio con esta disposición, su no uso no determinaba la nulidad de los actos jurídicos, y ello se debía a que en algunos distritos o provincias notariales aún no contaban con las facilidades tecnológicas necesarias para efectuar la verificación biométrica a través de Reniec.

En nuestra opinión, fue un acierto por parte del legislador peruano denominar en la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, como “asuntos no contenciosos” aquellos asuntos que eran conocidos exclusivamente por los órganos jurisdiccionales competentes del Poder Judicial vía proceso no contencioso, a efectos que tales materias en las cuales no existe contienda o litigio sean tramitadas ante notario según lo previsto en la ley especial. La función notarial coadyuva a la seguridad jurídica dentro de una sociedad. Así, a modo de afirmación, seguridad jurídica puede dar el notario en el ejercicio de su función si advierte a un ente especializado la comisión de un fraude inmobiliario.

## LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL FRAUDE INMOBILIARIO:

En relación al fraude inmobiliario, Gonzales (2015) indica:

“(…) se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos, esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada” (p. 82).

El autor peruano, citado en el párrafo anterior, considera el fraude inmobiliario como aquel constituido por títulos de propiedad falsos, es decir, estamos ante una falsedad de documentos como un elemento esencial de esa clase de fraude, y donde, además, como otro elemento fundamental del fraude, no existe la manifestación de voluntad del verdadero propietario.

El notario público, a nuestro modesto entender, debe ser parte de esa lucha para evitar o prevenir el fraude inmobiliario, ya que es a través de los servicios notariales que las personas como clientes acuden a elevar a escrituras públicas los actos jurídicos o contratos relacionados con la propiedad inmobiliaria a fin de poder a posteriori acceder a la inscripción registral buscando la protección de los Registros Públicos mediante la figura del tercero registral.

En suma, la propiedad, en su sentido inmobiliario, debe ser protegida a fin de no perjudicar a su titular en referencia a la comisión del fraude en su contra, por lo que el sistema jurídico nacional debe constantemente estar modernizándose para garantizar seguridad jurídica al propietario del bien inmueble.

Podemos agregar que el notario puede ser una alternativa para evitar procesos judiciales al delatar la tentativa de la comisión de fraudes inmobiliarios. Y siguiendo esa línea de razonamiento, respecto a modernizar la función notarial, en el caso del Perú, tenemos que la Ley N° 30313 y su respectivo Reglamento ha desarrollado la formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral (en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos), y los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales.

En el primer caso, el notario (también el cónsul, juez, funcionario público o árbitro) formulará la oposición ante la instancia registral, esto es, el registrador que está calificando el título para su inscripción o el Tribunal Registral el cual está conociendo de la apelación.

Y, en el segundo caso, “el jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos”, tal como lo establece el numeral 4.1 de la acotada Ley N° 30313, la cual ha previsto los dos momentos en la inscripción de un título, es decir, cuando éste se encuentra en calificación por el Registrador Público, y cuando ya fue inscrito en la partida respectiva.

Si bien el notario no debería ser un investigador de actos ilícitos debe coadyuvar a que éstos sean descubiertos o evitar que se realicen cuando se trate del servicio notarial, y de esta forma se vea fortalecida la seguridad jurídica en los miembros de la sociedad en aras de un mejor sistema de justicia.

A los notarios se les ha dotado legalmente de diversos mecanismos (para evitar la comisión de hechos ilícitos) al momento de dar fe en la contratación civil y comercial entre las personas, así tenemos, por ejemplo, las limitaciones en las transacciones de dinero en efectivo dentro de las notarías, así como el uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica.

Por Ley N° 30313, y su respectivo Reglamento, se ha previsto los casos específicos para la formulación de oposición por parte del notario en el procedimiento de inscripción registral (suplantación de identidad o falsificación de documentos) y, también, los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales para evitar el fraude inmobiliario.

El fraude inmobiliario es un tipo de estafa que implica una afectación al derecho de propiedad y tiene como elemento fundamental para su comisión a la falsificación de documentos, la cual afecta la manifestación de voluntad del propietario del inmueble produciéndose un beneficio económico a favor del transgresor.

## **CAPÍTULO 2: PODER JUDICIAL**

1. El Poder Judicial también interviene en el proceso de prevención del fraude inmobiliario, ya que es la siguiente instancia a la que puede recurrir el titular de la propiedad afectado y es la instancia que puede definir la cancelación del asiento registral irregular. La seguridad jurídica en el derecho civil es una constante lucha ética y normativa del derecho, que, si bien teóricamente es difícil de definir o conceptualizar, se convierte en una necesidad humana que debiera ser satisfecha porque otorga paz y tranquilidad y, en consecuencia, goce y disfrute de los derechos. Nada más angustiante para el ciudadano que no poder saber o sentirse seguro de sus derechos. He allí el papel fundamental de la seguridad jurídica como valor: dar seguridad jurídica a través del derecho, que comprenda lo personal y social, vivir con tranquilidad y gozar de los derechos.

## 2. EL CONCEPTO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN TORNO AL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL:

Partimos por delimitar el concepto de seguridad jurídica; es por ello necesario delimitarlo a efectos de comprender la línea de nuestro trabajo. La idea de seguridad jurídica se desarrolla en términos de orden, certeza, confianza, estabilidad, predictibilidad, legalidad, entre otros; y es a través del derecho que se pretende lograr ello. Una postura filosófica propone que es la ley (norma legal) a partir de la cual se puede hablar de seguridad jurídica. Gustav Radbruch señala que «la condición básica que compendia el entero alcance de la seguridad jurídica es la positividad del Derecho».25

Entonces, la certeza y confianza están orientadas no solamente al orden establecido, sino también a la forma cómo se genera y se aplica frente a las expectativas de los ciudadanos. En una apretada síntesis, este autor manifiesta que «El funcionamiento del orden establecido por el Derecho (seguridad como motivo primario de lo jurídico) exige la seguridad de ese Derecho (seguridad del Derecho)» (Arcos, 2000, p. 33).

Ahora bien, si la función de la seguridad jurídica es lograr la tranquilidad y el bienestar en la vida de los hombres, en este punto se encuentra con la función del derecho, que tiene también un efecto práctico que es vivir en armonía y certeza sin causar daños a terceros. La seguridad que brinda el derecho en la constitución de derechos sobre bienes y en la depuración de intereses se fundamenta en la esencia del deseo de poder vivir tranquilamente, en ese anhelo de desarrollarse en la vida cotidiana sin contratiempos o incertidumbres, aunque es evidente que primero debe existir ese estado de necesidad que

---

<sup>25</sup> René Santos Cervantes López (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Revista Oficial del Poder Judicial 11(13): 165-196

significa el pacto social y luego la constitución del Estado y del derecho que garantice la vida y los bienes frente a terceros. La Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado afirmando que la seguridad jurídica constituye un valor supremo del ordenamiento jurídico conjuntamente con la justicia (Poder Judicial, 2014, fundamento 229).

Ahora bien, el problema de la seguridad jurídica en torno al derecho civil patrimonial está orientado al intercambio de bienes y servicios en una economía de mercado (en el presente trabajo, dada su importancia económica, solo nos vamos a referir al tráfico jurídico sobre bienes inmuebles). Así, en relación con el intercambio económico de este tipo de bienes (inmuebles), se nos presenta en el derecho civil como normas rígidas la constitución de derechos reales (*numerus clausus*); y, de otro lado, como incentivo al tráfico jurídico de estos bienes, la agilidad o celeridad que se pretende dar a la contratación privada onerosa o al tráfico económico de este tipo de bienes (libertad contractual y de modo excepcional para actos gratuitos, la rigidez).

Así, vemos que se halla regulado un procedimiento previo (notarial y registral) para dar seguridad jurídica a la constitución de derechos reales y a la contratación privada inmobiliaria, que podemos calificar como seguridad jurídica preventiva, en vista de que el Estado promueve dos instituciones jurídicas (notariado y registros públicos) para el aseguramiento de derechos y la prevención de litigios. No obstante, el sistema de transferencia de derechos reales sobre inmuebles que regula nuestro Código Civil, es consensual (el art. 949 del CC establece que «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario») y nuestro sistema registral que genera oponibilidad a terceros es facultativo

y declarativo (así, el primer párrafo del artículo I del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos establece:

I. Publicidad Material. El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos; es decir, que no se trata de un registro constitutivo de derechos.

3. LA SEGURIDAD JURÍDICA FORMAL (RESTRINGIDO) Tal como ya hemos advertido, la seguridad jurídica preventiva en la constitución y contratación de derechos en nuestro ordenamiento jurídico se basa en una seguridad jurídica formal, constituida por dos instituciones jurídicas: el notariado y el registro público, cuya regulación especial en cuanto a las funciones, características y efectos jurídicos forma parte del derecho notarial y el derecho registral, respectivamente. Tal como observamos, al primero de ellos (el notario) se le encarga la función de la construcción de la prueba para el aseguramiento del derecho; y al segundo (el registrador), la publicidad de los derechos constituidos. Sin embargo, en ambas funciones rige el principio de legalidad, es decir, el control de validez o de eficacia de los actos jurídicos que se celebran y luego se publicitan.

Sin embargo, tratándose de una seguridad jurídica preventiva, se verifica que el control de legalidad de los actos jurídicos es meramente documental salvo que se trate de actos manifiestamente nulos o ineficaces. Así, por ejemplo, la determinación de la existencia de fin ilícito o de la existencia de intimidación, no puede ser determinada en sede notarial o registral por las limitaciones de la función. Es por ello que el control de legalidad que se realiza otorga solo una legitimación en calidad de presunción iuris tantum, es decir, sujeta a prueba en contrario (art. 2013 CC). Ello explica también que

nuestro Sistema Registral Peruano sea considerado como un registro no convalidante de vicios estructurales del acto jurídico.

En síntesis, entonces, vemos que esta seguridad jurídica preventiva (formal) se halla regida por los principios de forma o formalidad, de publicidad y el de legalidad, desde un punto de vista meramente instrumental.

Por el principio de forma o formalidad, se debe entender que la seguridad jurídica se basa en la forma, en la documentación del contrato o acto jurídico; entendiendo por documentación de un contrato la operación o conjunto de operaciones necesarias para plasmar y recoger documentalmente las declaraciones de voluntad que forman la esencia del contrato. Aquí, la documentación cumple tres funciones:

- a) Como presupuesto de validez del contrato o acto jurídico (formalidad ad solemnitatem).
- b) Como presupuesto de eficacia del contrato (efecto inter partes), en este caso el contrato o acto jurídico ya existe y se puede exigir entre las partes celebrantes la documentación (formalidad ad probationem).
- c) Como presupuesto de oponibilidad del contrato respecto de terceros (efecto erga omnes), en todos aquellos casos en que la documentación sea necesaria para la eficacia del contrato respecto de terceros.

El principio de publicidad se basa en el conocimiento y la oponibilidad a terceros, es decir, creando una ficción jurídica mediante la apariencia, haciendo ver a la apariencia como lo real a través del mecanismo jurídico denominado publicidad legal. En tal sentido, se establece que nadie puede desconocer los asientos de inscripción (presunción iure et de iure, artículo 2012 CC); luego, ante la asimetría informativa, se establece como verdad oficial que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (artículo 2013 CC) y que se produzca la protección del adquirente frente a terceros, a través de dos mecanismos:

el principio de fe pública registral (artículo 2014 CC) y el principio de inoponibilidad de lo no inscrito (artículo 2022 CC). Entonces, si el adquirente inscribe su derecho, se presume que es el titular oficial del derecho y resulta oponible contra todos (legitimación y efecto erga omnes) porque todos conocen o tienen la posibilidad de conocer dicha titularidad en cualquier momento (publicidad registral); y si el título del transferente se deja sin efecto por razones de nulidad, rescisión o resolución, pero por causas que no consten en el Registro, el derecho del tercero registral se mantiene inalterable siempre que haya actuado de buena fe (fe pública registral); o si existen transferencias, gravámenes o cargas ocultas, estas tampoco no le van a afectar siempre que actúe de buena fe (inoponibilidad de lo no inscrito).

Finalmente, el principio de legalidad nos indica la legitimación del título mientras no se demuestre lo contrario; sin embargo, dicho control de legalidad tiene tan solo un carácter provisorio o cautelar, que no genera «cosa juzgada» porque es producto solo de un examen extrínseco, documental, que se da a través de la calificación notarial y registral, pero limitada al aspecto formal y externo, y que, debido a la masificación de la formalización de títulos e inscripciones, resultó ser meramente ritual.

En este modelo de seguridad jurídica, la depuración de los derechos está a cargo del juez, por ello la importancia de que este comprenda el sistema de seguridad jurídica preventivo y sus limitaciones; además, según este modelo de organización preventiva, para lograr la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, le corresponde al juez aplicar el principio de buena fe, pero entendido en función de esta seguridad jurídica formal o documental.

Sobre la buena fe como concepto ético, filosófico y jurídico, está referida al comportamiento humano, «al cómo actuar y al cómo se actúa, a la intención de hacer y a lo que se hace». Se relaciona entonces con las ideas de honestidad, confianza, honradez, etc. Si el sistema de seguridad jurídica exige que tengamos en cuenta la buena fe para la depuración de derechos, entonces hay un aspecto valorativo más allá del formal que se debiera considerar; no obstante, este aspecto valorativo a cargo del juez está cuestionado por la forma en cómo se entiende y aplica el concepto de buena fe, lo que impide cerrar con criterio de justicia este modelo de seguridad jurídica.

Pues bien, en el mundo de las obligaciones y los contratos, se exige una buena fe objetiva (buena fe moralidad o probidad); mientras que para el de los derechos reales, una buena fe subjetiva (buena fe creencia)

Desde la óptica de la seguridad jurídica formal que venimos analizando, la constitución de derechos reales y obligacionales requiere la aplicación de la buena fe subjetiva o creencia, pues lo que se pretende con esta seguridad es la depuración de derechos (determinar la titularidad del derecho). Este tipo de buena fe se basa en el conocimiento o desconocimiento de hechos en relación con el propio derecho o con el derecho ajeno; sin embargo, debido a la limitación o dificultad probatoria (probar lo subjetivo), en línea con la seguridad jurídica formal, el tipo de conocimiento (o desconocimiento) que se va a exigir será también formal, es decir, meramente documental, sustentado en la imposibilidad de probanza.

Una evidencia de ello es lo previsto en el artículo 2014, primer párrafo, del CC, que regula el principio de la buena fe pública registral, según el cual:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe que aquí se requiere para que el adquiriente sea protegido es la buena fe creencia (conocimiento o desconocimiento de la situación real sobre la base de documentos), lo cual se corrobora en el segundo párrafo del citado numeral: «La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro».

En esta línea, Gunther Gonzales (2002) señala que:

La buena fe implica confiar en la exactitud de los pronunciamientos del registro y, principalmente, desconocer la inexactitud del mismo. Por tanto, la buena fe es un estado psicológico o un hecho intelectual, consistente en el desconocimiento o ignorancia de una determinada situación jurídica [...]. En tal sentido, la doctrina mayoritaria sostiene que el concepto de buena fe es, principalmente, negativo, entendido como un simple desconocimiento de la inexactitud del registro, lo cual encuentra un evidente sustento legal en la literalidad del artículo 2014, 2 CC., pues esta norma establece que la buena fe se mantiene mientras no se pruebe que el tercero «conocía de la inexactitud del registro». Si la mala fe implica «conocimiento», entonces la buena fe es el «desconocimiento de la inexactitud». No importan las creencias, sentimientos o pensamientos del tercero, sino su efectivo conocimiento. Por tanto, no se puede exigir una «buena fe creencia» o una «buena fe diligencia», basta con el simple desconocimiento.

#### 4. LÍNEA DE INVESTIGACIÓN DE CASACIONES SOBRE SEGURIDAD JURÍDICA FORMAL Y MATERIAL

Con respecto a la línea jurisprudencial que se ha dado en relación con los problemas de seguridad jurídica formal constituida por problemas de prueba o de validez formal y sobre la seguridad jurídica material respecto a bienes inmuebles inscritos y no inscritos, todos ellos derivados del sistema consensual de transmisión de propiedad y del sistema registral declarativo y no convalidante que rige nuestro ordenamiento jurídico, tales como casos de doble venta o conductas ilícitas, revisaremos tales casos:

a) Problemas de seguridad jurídica formal: por constitución de prueba

En la Casación Nro. 2917-2016 Lima, se verifica el caso de la venta de un departamento (departamento Nro. 602, calle Jorge Vanderghen Nro.171-175, distrito de Miraflores, inscrito en la Partida Nro. 07046521) mediante documento privado de fecha 21 de mayo de 2007. En este documento solo interviene la copropietaria Fiorella Pereira Ch., pero no la otra copropietaria Judith Núñez Valdez; no obstante, se afirma que se realizó con «pleno conocimiento, consentimiento y sin oposición alguna de su madre copropietaria».

Tal como vemos, existe un problema de prueba del acto traslativo (la escritura pública), pero que no debiera existir impedimento para valorar que la copropietaria Judith Núñez Valdez dio su consentimiento pese a no haber firmado el documento, porque el consentimiento puede ser tácito (art. 142 CC). Aquí lo que se busca es una seguridad jurídica formal (solo firmó una copropietaria y no intervino la otra) y una seguridad jurídica material, la cual consiste en entender que la pretensión de otorgamiento de escritura pública no es del documento, sino

del acto jurídico celebrado. Es darle forma no al documento, sino al contrato; no quedarnos en la forma (documento), sino otorgarle seguridad al derecho adquirido valorando la conducta del transferente, así también se ha establecido en el Noveno Pleno Casatorio Civil, Casación Nro.4442-2015 Moquegua, del 9 de agosto de 2016

b) Problemas de seguridad jurídica formal: la validez del acto jurídico:

Podemos revisar aquí la Casación Nro. 11795-2016 Huaura, la cual trata de la adquisición realizada por Soledad Josefina Barbachán Suárez, mediante documento privado de compraventa, de fecha 20 de noviembre de 2006, efectuada por la Comunidad Campesina de Aucallama respecto del predio ubicado en la parcela Nro. 18, San Graciano Alto, del distrito de Aucallama, Huaral. En este caso, se pretende que la comunidad otorgue la Escritura Pública (seguridad jurídica formal) del contrato privado celebrado; ya que las comunidades campesinas tienen un régimen especial que determina la falta de «viabilidad de transferir la propiedad» que conforma el terreno comunal, se advierte que no basta que se determine una seguridad documental o meramente formal (posición que compartía un sector de la jurisprudencia cuyo criterio era que el proceso de otorgamiento de escritura pública es meramente formal), sino también material. Por ello, es imprescindible revisar la validez del acto jurídico al cual se pretende dar forma (control de validez), porque no se puede dar forma a actos jurídicos contrarios al orden público o con contenido ilícito (seguridad jurídica material).

c) Problemas de seguridad jurídica material: el consentimiento

En la Casación Nro.1375-2015 Puno, encontramos el problema todavía común de la transferencia de un bien social por parte de un solo cónyuge, es decir, sin la intervención del otro. En este caso, la Partida Registral Nro. 11000392 informaba que el predio pertenecía únicamente a Rosa Elena Aquino Quispe en calidad de soltera (seguridad jurídica formal), pero en realidad era un bien social porque la titular registral estaba casada con Dionicio Larico Apaza antes de la adquisición. Sin embargo, aprovechando esta situación registral, la cónyuge (ella sola, sin la intervención del otro) transfiere el bien en compraventa a terceros (los esposos Fortunato Huahuaccapa Apaza y Estefanía Ccama Nina), quienes alegan haber actuado de buena fe al figurar solo ella en el registro público.

El problema que aquí se presenta es solo de falta de consentimiento del verdadero propietario, de modo que no es un problema de nulidad, sino de ineficacia del acto celebrado, porque el cónyuge interviniente no tenía facultad de disposición y el cónyuge no interviniente no manifestó su voluntad de transferir el predio. Para dilucidar este caso, debemos verificar la buena fe con que actuaron los adquirentes, por cuanto, conforme al artículo 2022 del CC, si el oponente (cónyuge no interviniente) no inscribió su derecho (derivado del matrimonio, registrándolo como bien social), no prevalecerá frente al que sí inscribió su derecho, siempre que se actúe de buena fe, es decir, que los adquirentes titulares inscritos no conozcan la verdadera situación de la titularidad del predio (en otras palabras, que no solo le pertenecía a la vendedora porque era casada). Nótese que el artículo 2014 CC exige que el tercero haya actuado de buena fe (criterio aplicable al artículo 2022 CC); por tanto, lo que se debe verificar es la actuación de buena fe en sentido positivo o la falta de buena fe en sentido negativo (esto

último conocido como «ausencia de buena fe»). Cabe recalcar que la «ausencia de buena fe» o «falta de buena fe» no necesariamente es «mala fe», ya que esta última implica dolo o intención de dañar y lo que se exige para resolver este tipo de problemas no es verificar la «mala fe», sino la «falta de buena fe», que se valora como la falta de diligencia, la negligencia inexcusable, la pasividad, la actitud cándida, entre otros aspectos. Es un error de la jurisprudencia resolver este tipo de casos como uno de «nulidad» cuando el defecto advertido (y que se denuncia en la demanda) solo es la falta de legitimación (falta de facultad de disposición); así, la existencia de un vicio estructural no es un tema que se debe verificar, mientras que sí lo es la existencia de una causa de ineficacia funcional, salvo (sí y solo sí) que además se alegue (como es común en este tipo de demandas) la existencia de un fin ilícito que sí constituye causal de nulidad, pero, en este caso, el acto jurídico podrá ser declarado nulo, no por falta de legitimidad sustantiva o para contratar, sino por la existencia de una finalidad ilícita al contratar.

d) Problemas de seguridad jurídica material: por vicio de invalidez

Aquí encontramos problemas de invalidez que no se pueden resolver con la invocación de que se valore una actuación de buena fe, como si la actuación de buena fe registral o no, pudiera convalidar un acto jurídico. Según la teoría del acto jurídico, los actos jurídicos nulos son inconvalidables, es decir, nacen muertos, no se pueden convalidar, son nulos de pleno derecho; y ello es así porque de por medio se encuentra el interés público que vela esta sanción nulificante. En este punto, nos vamos a referir especialmente a la conducta de mala fe, que equivale a una conducta dolosa caracterizada

por la intención de causar daño, y que comprende la causa de finalidad ilícita como colusión o confabulación para perjudicar el derecho de un tercero.

Los casos de suplantación o falsificación de documentos son los más clamorosos que atentan contra la seguridad jurídica formal; por este motivo, la resolución de dichos casos no debe agotarse en el análisis de una seguridad jurídica formal, sino propender a una seguridad jurídica material para obtener una decisión justa y coherente con el sistema jurídico. Por ejemplo, en la Casación Nro. 413-2016 Lima se falsifican las firmas de las partes y del notario; luego, se realiza una cadena de transmisiones (cinco sucesivas compraventas) para invocar la protección registral prevista en el artículo 2014 del CC. En este caso, la condena penal no alcanzó a la última adquiriente, Guiselle Castro Arquíñigo, quien alegó haber actuado de buena fe. El análisis para resolver este caso no debe alcanzar solo a una seguridad jurídica formal, sino sobre todo en este tipo de situaciones a una seguridad jurídica material. Por tanto, no solo debe valorarse la seguridad documental, sino el comportamiento o la conducta desplegada por las partes para la celebración de los contratos; la prueba indiciaria es el mejor instrumento de razonamiento que puede acercarnos a resolver con justicia el caso (así se valora: la existencia de transferencias consecutivas o simultáneas, con valores irreales o simulados, extrañas obligaciones contractuales asumidas entre las partes, la no entrega de la posesión, la falta de diligencia para no afectar derechos de terceros, información registral anotada como bloqueo registral, cláusulas falsas en la minuta derivadas del pago en distinta fecha y por tercero, etc.), pudiendo establecerse con ello la existencia de una finalidad ilícita (colusión o fraude entre las partes para perjudicar el derecho del verdadero propietario) como causal de nulidad del acto jurídico aun cuando en la vía penal se condene únicamente al primer transferente por delito de estelionato o por falsificación de firma.

Es sintomático entonces que cuando en la demanda se alegue la existencia de una causal de nulidad, se pretenda decir que no hay nulidad porque se actuó de buena fe, como si la actuación de buena fe pudiera convalidar un acto nulo. El problema de este razonamiento es la limitación probatoria para determinar la falta de buena fe, referida en el artículo 2014 del CC. Los temas de doble venta no son problemas de nulidad, sino de ineficacia, y en los casos de ineficacia, sí cabe valorar la actuación de buena fe de las partes, tales como la confrontación de documento privado vs. documento público, el ejercicio de posesión, la existencia de construcciones, la diligencia debida. Pero el pedido de nulidad en una cadena de transmisiones venta producto de la colusión entre las partes para perjudicar el derecho del verdadero propietario y luego ventas sucesivas para ampararse en la buena fe registral no puede ser caso de ineficacia, sino de nulidad, y en cada venta efectuada debe valorarse si se presenta un supuesto de nulidad, por ejemplo, por finalidad ilícita y sin limitación probatoria que expone el artículo 2014 del CC (seguridad jurídica material).

La seguridad jurídica es un concepto abstracto e impreciso, pero debe ser internalizado en su verdadero sentido y extensión para que el Poder Judicial entienda y resuelva los casos. Debemos distinguir entre una seguridad jurídica restringida (seguridad del propio derecho) y una seguridad jurídica amplia (seguridad por o a través del derecho).

Tenemos un sistema de seguridad jurídico preventivo formal, instrumental y de carácter cautelar, constituido por las instituciones jurídicas referidas al notariado y a los Registros Públicos, con sus normas de carácter especial. Su valoración probatoria es limitada.

La seguridad jurídica material comprende no solo resolver en función del aspecto formal, sino valorar la conducta o el comportamiento asumido por las partes al contratar, labor que corresponde al juez; dicha valoración implica que no exista una limitación probatoria solo de carácter documental, sino indiciaria en la búsqueda de una decisión justa.

La seguridad jurídica en la transferencia de derechos reales y en la contratación, por ser consensual y tener un sistema registral declarativo, genera problemas de constitución de prueba, consentimiento, oponibilidad y existencia de ocultas causas de nulidad, tanto de bienes inmuebles inscritos como no inscritos. Para superar este tipo de problemas (que, por otro lado, facilitan el tráfico jurídico), el sistema de aseguramiento de derechos no debe entenderse por los jueces exclusivamente desde un punto de vista formal, sino sobre todo material, valorando en cada caso concreto la existencia de buena fe, la ausencia de buena fe y la existencia de mala fe como categorías jurídicas distintas.

El concepto de seguridad jurídica puede definirse como una aspiración humana y, por ende, social; jurídicamente no solo significa la garantía de su producción, sino la eficacia del goce y el disfrute de los derechos, dado que a través de la valoración de la buena fe que comprende la conducta o el comportamiento de las partes se puede compatibilizar con el valor supremo de justicia.

### **CAPÍTULO 3: SISTEMA PENAL**

En el Perú no contamos con un sistema penal eficaz. Si las normas penales se harían respetar por las autoridades competentes, se reduciría o, incluso, se eliminaría este tipo de delitos.

Las personas que realizan las suplantaciones de identidades y falsificaciones de documentos son grupos organizados reincidentes.

Por la ineficacia de nuestro sistema penal se ha tenido que aprobar la ley 30313 para hacer frente a los fraudes inmobiliarios hechos por los grupos delincuenciales.

#### Aspecto penal

Según el artículo 196° del Código Penal, quien “procura para sí u otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta”, incurre en delito de estafa. Los hechos deben constituir una secuencia y el engaño deberá existir desde el inicio de la relación “agente-víctima” o “proveedor-consumidor”, como precisaré.

Pese a que es un deber informarse antes de comprar un bien terminado o futuro, todavía existen casos de “engaño” para beneficiarse, haciendo incurrir en error al comprador, mediante “falsas” casetas u oficinas; colocando gigantografías de bancos “que financian el proyecto”, etcétera.

#### Bien inmueble futuro

En la compra de un bien inmueble futuro, concurren (I) la confianza del comprador, como inicio de una relación patrimonial y (II) su derecho a la información, pues esta relación también es de consumo, regulada por el Código del Consumidor, que señala (art 76°) que quien tiene “la mera intención” de adquirir un inmueble (lote, departamento, etcétera) tiene derecho a recibir toda la información de la persona natural o jurídica que lo ofrezca, aunque no llegue a concretar su compra. El operador del mercado inmobiliario debe conocer este código, pues resulta esencial en fase previa y posventa a la compra de un inmueble, que además es un bien de consumo.

El “derecho a la información” que consagra el código, obliga al proveedor a informar en la fase previa para generar una relación válida que no devenga en estafa. Al respecto, la Corte Suprema señala que existirá estafa cuando acceder a la información no sea competencia de la víctima, sino del autor del hecho o suceso fáctico. Es decir, cuando la víctima carezca de posibilidades de acceder a la información necesaria (ver sentencia del Recurso de Nulidad N° 2504-2015-Lima, Segunda Sala Penal Transitoria). El pronunciamiento permite inferir que no habrá estafa si la víctima podía exigirle a la empresa que vende su información registral y del predio, licencias del proyecto, etcétera.

#### **CAPÍTULO 4: POLICIA NACIONAL DEL PERÚ**

La Policía Nacional del Perú también interviene en el fraude inmobiliario, porque registra denuncias de fraude inmobiliario y suplantación de identidad y en la actualidad

se da en las redes sociales y plataformas de internet, por eso brinda recomendaciones sobre cómo actuar ante este tipo de delitos.

La Policía Nacional del Perú insta a la población a denunciar este tipo de casos.

#### Tipos de fraude inmobiliario en el Perú

Existen varios tipos de fraudes inmobiliarios. A continuación, nombraremos las más importantes en el Perú.

- Anuncio falso. Ocurre cuando una persona se hace pasar por un vendedor real con el fin de obtener dinero de los compradores por un bien sobre el cual no tiene propiedad ni derecho.
- Estafa desde afuera. El falso propietario finge estar fuera del país para no mostrar el bien inmueble, comprometiéndose a entregar las llaves por un adelanto económico.
- Datos personales. En este caso se trata de una persona que contacta a un vendedor real con la intención de obtener todos sus datos y apoderarse de su bien inmueble sin intención de pagar por él.
- Prestamistas. Son aquellos que se aprovechan de personas con bajos recursos para realizar préstamos con intereses elevados a cambio de hipotecar sus bienes inmuebles.
- Título inmobiliario. El estafador roba la identidad del propietario de un inmueble y actúa como tal. Usualmente vende la propiedad a un tercero, de buena o mala fe, a fin de perjudicar al propietario original. Es la modalidad más usada por las mafias de terrenos en el país.

Recomendaciones para no caer en un fraude inmobiliario:

Finalmente queremos presentarle algunas recomendaciones sencillas para no caer o saber actuar ante un fraude inmobiliario. Estas son las siguientes:

Solicitar en Registros Públicos un CRI (CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO) antes de realizar una compra-venta. También verificar con la Municipalidad que el registro se encuentre al mismo nombre de la persona que desea vender el inmueble.

Se recomienda dividir el monto de lo pactado por las partes en dos y entregar la primera en la firma de la minuta.

Asegurarse que la transacción se haya realizado antes de firmar el contrato. También se puede agregar una cláusula al contrato para firmar el comprobante con una fecha cierta. De no ser el caso se puede agregar una penalidad que cualquiera de las partes lo asumiría si no cumpliera.

Investigar bien en que notaría se llevara a cabo la compra venta y realizar todo el procedimiento en una sola notaría.

Verificar que el inmueble se encuentra saneado en los Registros Públicos y en la Municipalidad

## **8. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO**

### **8.1. TIPO Y MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

#### **8.1.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Con relación al tipo de investigación, se ejecutará una no experimental, con enfoque cuantitativo. No experimental porque no se efectuará manipulaciones sobre las variables, sino que el estudio se limitará únicamente a registrar el problema tal y como se produce en la realidad para así proceder con un análisis de su desenvolvimiento. Conforme como sostienen Hernández, et al. (2014), “La investigación no experimental, son estudios que se realizan sin la manipulación deliberada de variables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para analizarlos” (p. 152).

En el presente trabajo, solo nos ocuparemos en saber cuál es la incidencia que viene generando la Herramienta de Alerta Registral, frente a los afiliados que cuentan con predios urbanos registrados dentro de Lima Metropolitana en el año 2020.

#### **8.1.2. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN:**

Conforme al enfoque de la investigación cuantitativa, se va a emplear el método:

**DEDUCTIVO:**

El método deductivo, viene a ser la forma de analizar desde lo general a lo particular. De las ideas generales a las conclusiones particulares.

**ANÁLITICO:**

El método analítico, viene a ser un estudio general, donde el propósito es distinguir o seleccionar las características más importantes de lo que no lo son. También es la descomposición de la teoría general en sus partes o elementos con el único fin de estudiar las mismas.

## **8.2. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

### **8.2.1. Técnicas de recolección de datos**

La técnica para el presente estudio será la encuesta, aplicado a nuestra muestra objeto de estudio.

### **8.2.2. Instrumentos de recolección de datos**

En el presente estudio, se empleará como instrumento de recolección de datos, al cuestionario.

## **8.3. Procedimientos para la recolección de datos**

Antes de la aplicación de nuestros instrumentos de recolección de datos, se efectuará los trámites correspondientes: siendo el primer acto solicitar la carta de presentación de la universidad, posterior a ello, se solicitara la autorización de las personas que cumplan con los criterios de inclusión y exclusión y los mismo que forman nuestra muestra, a fin de aplicar los instrumentos de recolección de datos.

### **8.3.1. POBLACIÓN:**

Según Hernández, et al. (2014), sostiene que la “Población o universo, es el conjunto de todos los casos que concuerdan con determinadas especificaciones” (p. 174).

Conforme a la definición anterior, nuestra población estará conformado por 800 ciudadanos de Lima Metropolitana.

### **8.3.2. MUESTRA:**

Según, Hernández, et al. (2014), indican que la muestra viene a ser “Subgrupo del universo o población del cual se recolectan los datos y que debe ser representativo de ésta” (p. 174).

A efectos de nuestra muestra, se determinará a través del muestreo no probabilístico o intencional, aplicando los criterios de inclusión y exclusión, considerándose a 300, personas que cuenten con predios urbanos registrados en Lima Metropolitana y que estén afiliados al servicio gratuito de “Alerta Registral”.

### **8.4. DISEÑO MUESTRAL:**

En el presente trabajo de investigación se empleará el muestreo no probabilístico o dirigido, conforme a los criterios de inclusión y exclusión.

Según Hernández, et al. (2014), sostiene que el “Muestreo no probabilístico o dirigido, viene a ser un subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de las características de la investigación”.

#### **8.4.1. CRITERIOS DE INCLUSIÓN:**

- ✓ Personas que cuenten con predios urbanos registrados ante los registros públicos de Lima Metropolitana y que se encuentren afiliados al servicio gratuito de “Alerta Registral”.
- ✓ Personas, lucidas y con capacidad de respuesta.

- ✓ Personas que voluntariamente deciden formar parte de nuestra muestra.

#### **8.4.2. CRITERIOS DE EXCLUSIÓN:**

- ✓ Personas que cuentan con predios urbanos y que no se encuentren inscritos ante la Sunarp de Lima Metropolitana.
- ✓ Personas que cuentan con predios urbanos inscritos y que se encuentran afiliados al servicio gratuito de “Alerta Registral”, pero no pertenecen a Lima Metropolitana.
- ✓ Personas que, teniendo su predio urbano inscrito ante la SUNARP, y que se encuentra afiliado al servicio gratuito de “Alerta Registral”, en Lima Metropolitana, pero que no desean colaborar con la investigación.

#### **8.5. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS:**

Para el procesamiento y análisis de datos se empleará el programa estadístico SPSS versión 25, traducido al idioma español.

## 9. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS:

TABLA 01

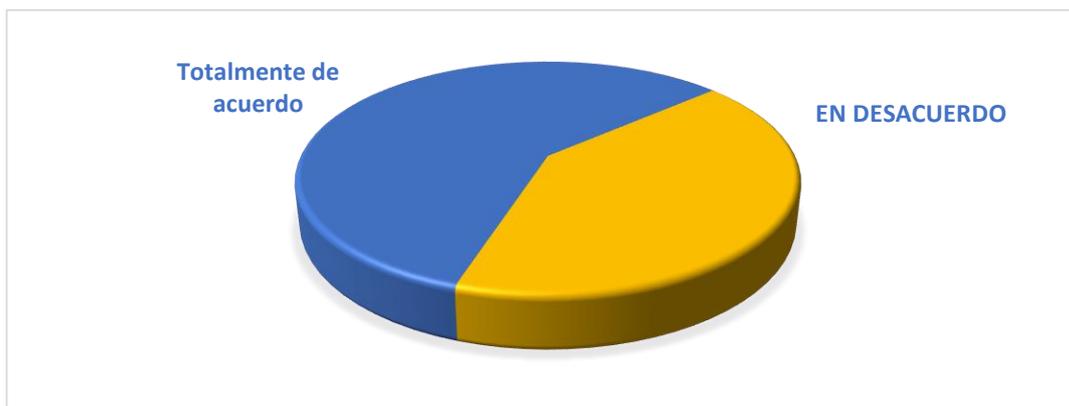
Análisis descriptivo del ítem 01: ¿La herramienta de Alerta Registral incide positivamente en Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 01

Análisis descriptivo del ítem 01: ¿La herramienta de Alerta Registral incide positivamente en Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento referente a la herramienta de Alerta Registral en la SUNARP – Oficina Registral de Santa Anita, en el año 2020, se evidencia que el 60% de los mismos respondieron que si incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en la oficina registral de Lima Metropolitana, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 02

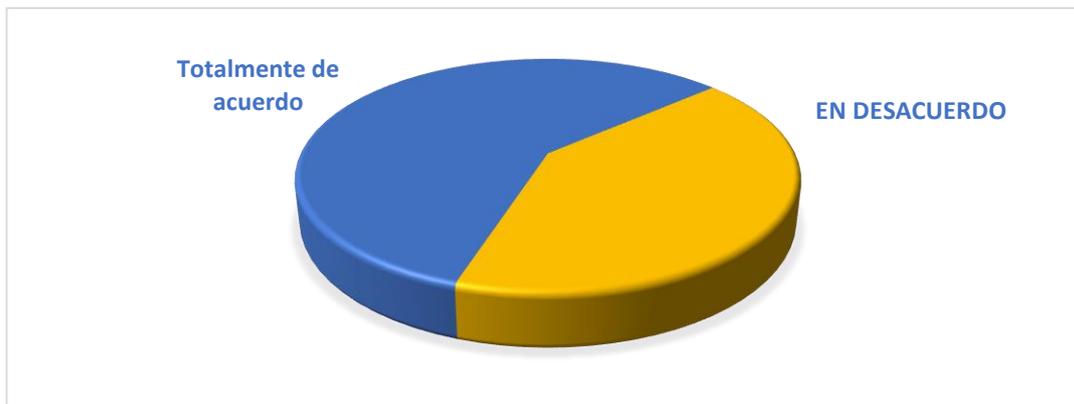
Análisis descriptivo del ítem 02: ¿Las condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 02

Análisis descriptivo del ítem 02: ¿Las condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento es apreciable que el 60% de los encuestados manifestaron que las condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 03

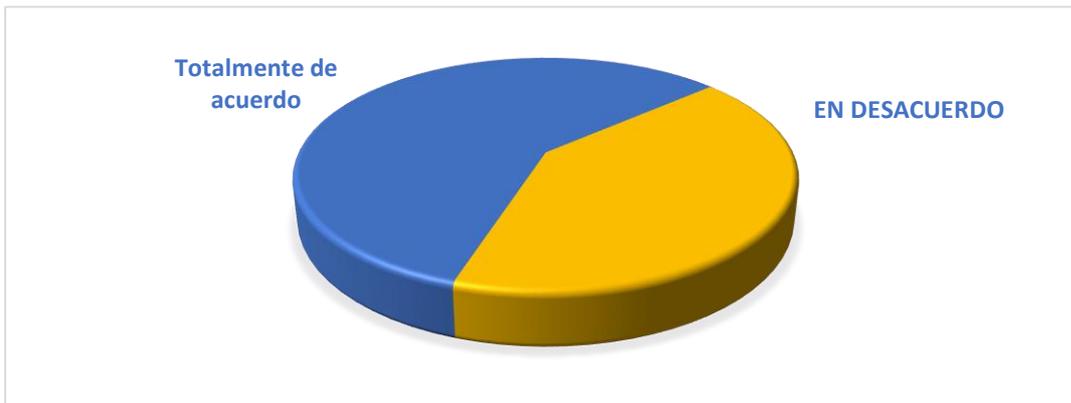
Análisis descriptivo del ítem 03: ¿Los Efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 03

Análisis descriptivo del ítem 03: ¿Los Efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se muestra que el 60% de los mismos señalaron que los Efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 04

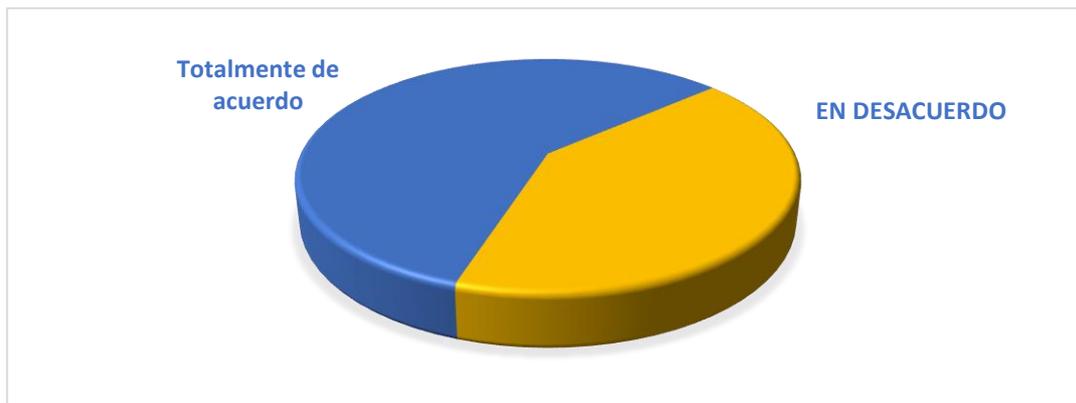
Análisis descriptivo del ítem 04: ¿El servicio de alerta de inscripción inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 04

Análisis descriptivo del ítem 04: ¿El servicio de alerta de inscripción inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se evidencia 60% de los mismos indicaron que el servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 05

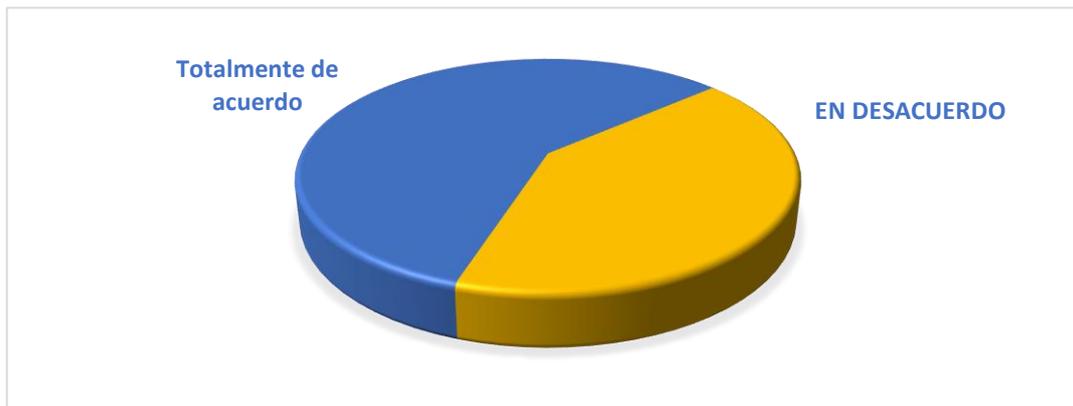
Análisis descriptivo del ítem 05: ¿La afiliación al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 05

Análisis descriptivo del ítem 05: ¿La afiliación al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se indica que el 60% de los mismos replicaron que La afiliación al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 06

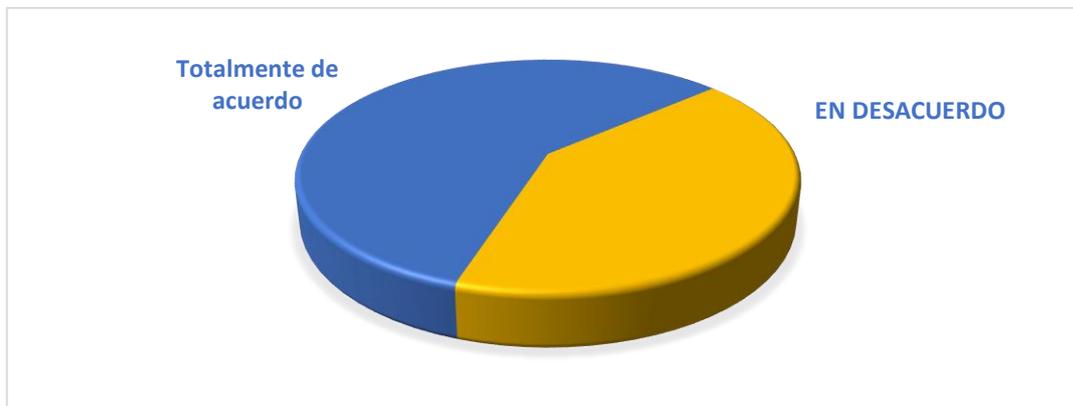
Análisis descriptivo del ítem 06: ¿La condición del afiliado del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 06

Análisis descriptivo del ítem 06: ¿La condición del afiliado del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se demuestra que 60% de los mismos manifestaron que La condición del afiliado del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 07

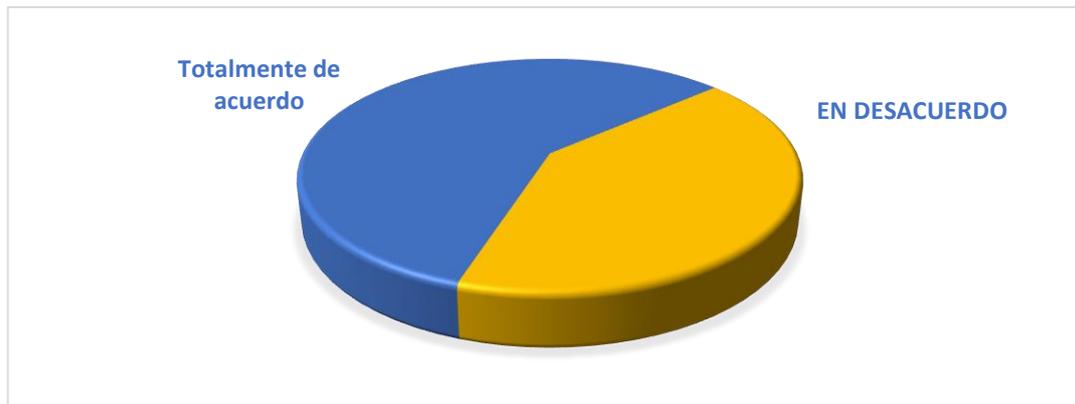
Análisis descriptivo del ítem 07: ¿Los registros comprendidos del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 07

Análisis descriptivo del ítem 07: ¿Los registros comprendidos del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente es visible que el 60% de los mismos respondieron que Los registros comprendidos del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 08

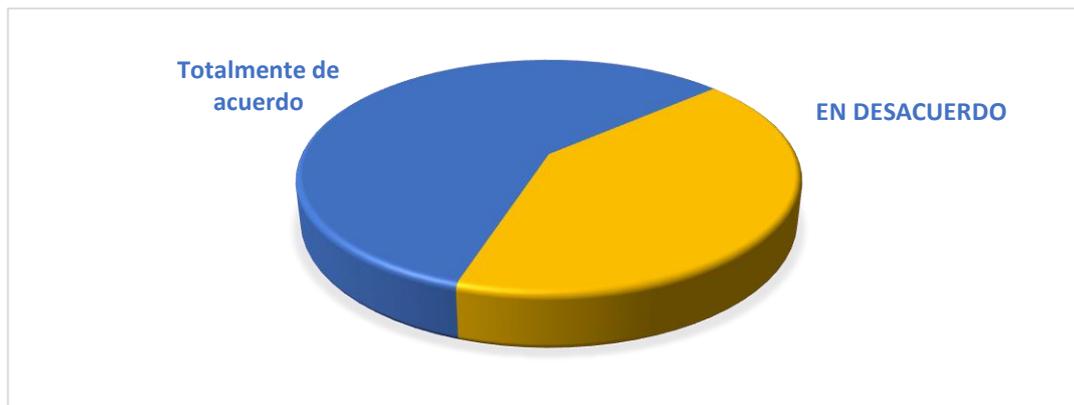
Análisis descriptivo del ítem 08: ¿La funcionalidad del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 08

Análisis descriptivo del ítem 08: ¿La funcionalidad del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se puede apreciar que el 60% de los mismos manifestaron que La funcionalidad del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 09

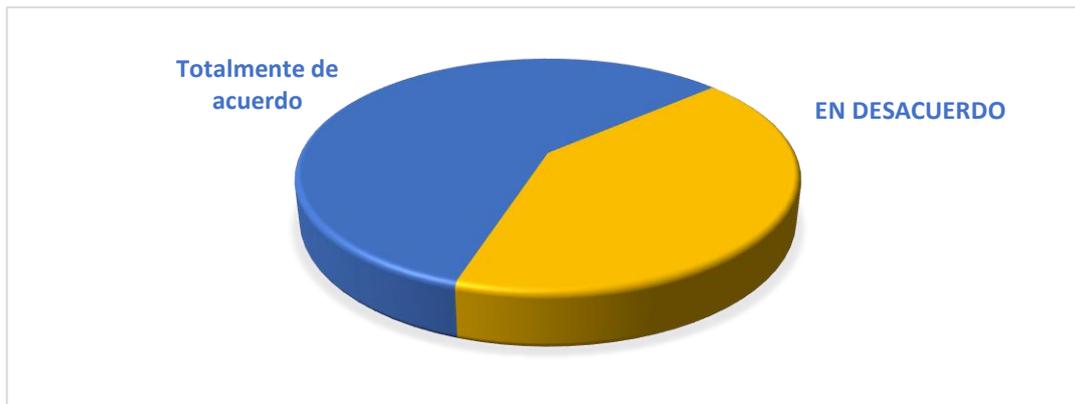
Análisis descriptivo del ítem 09: ¿El alcance de la información que se brinda al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 09

Análisis descriptivo del ítem 09: ¿El alcance de la información que se brinda al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se evidencia que el 60% de los mismos señalaron que el alcance de la información ofrecida al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 10

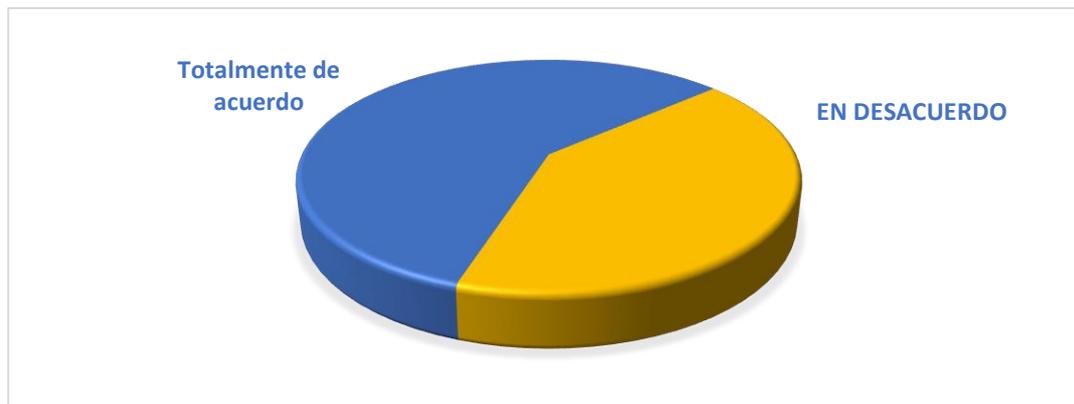
Análisis descriptivo del ítem 10: ¿Las reglas de calificación para la afiliación al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 10

Análisis descriptivo del ítem 10: ¿Las reglas de calificación para la afiliación al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

### INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que el 60% de los mismos indicaron que Las reglas de calificación para la afiliación al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 11

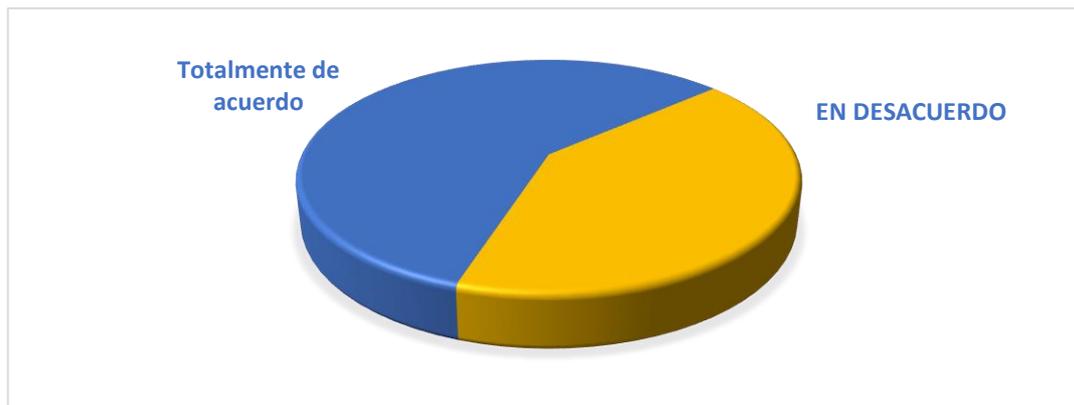
Análisis descriptivo del ítem 11: ¿Las modificaciones en el servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 11

Análisis descriptivo del ítem 11: ¿Las modificaciones en el servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se aprecia que el 60% de los mismos indicaron que Las modificaciones en el servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 12

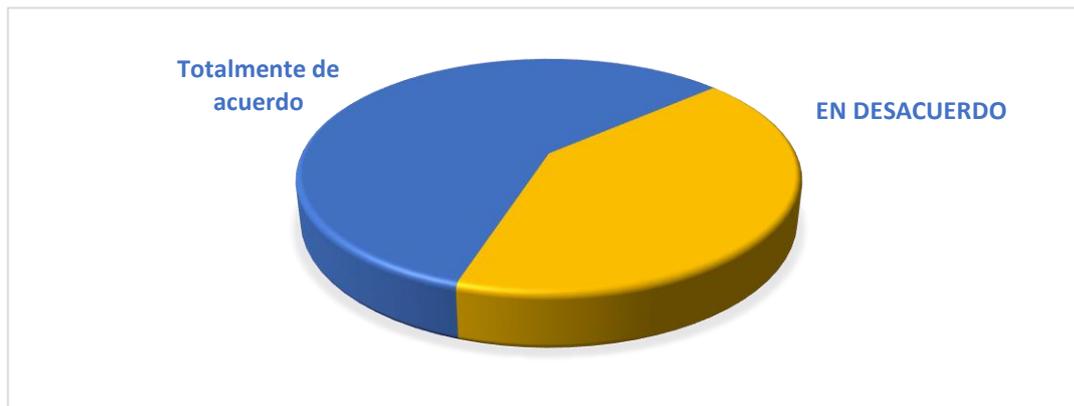
Análisis descriptivo del ítem 12: ¿La cancelación del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 12

Análisis descriptivo del ítem 12: ¿La cancelación del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se observa que el 60% de los mismos contestaron que La cancelación del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 13

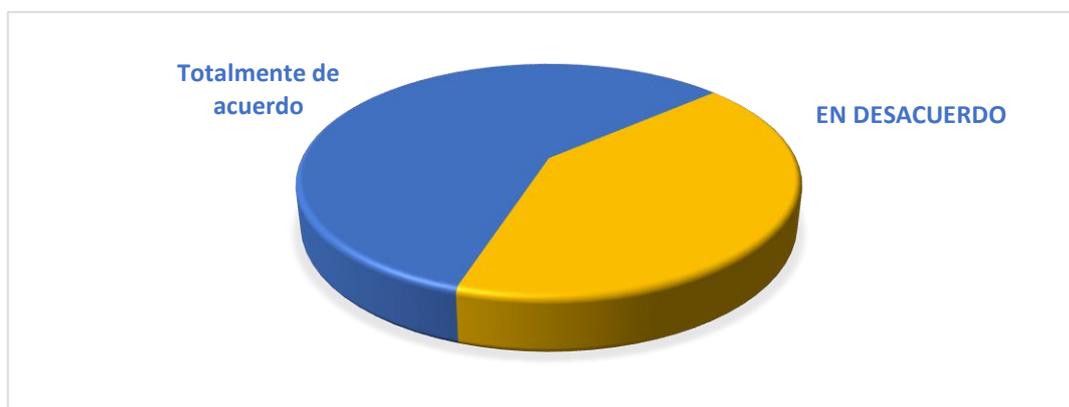
Análisis descriptivo del ítem 13: ¿La Alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 13

Análisis descriptivo del ítem 13: ¿La Alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente aprecia que el 60% de los mismos contestaron que La Alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 14

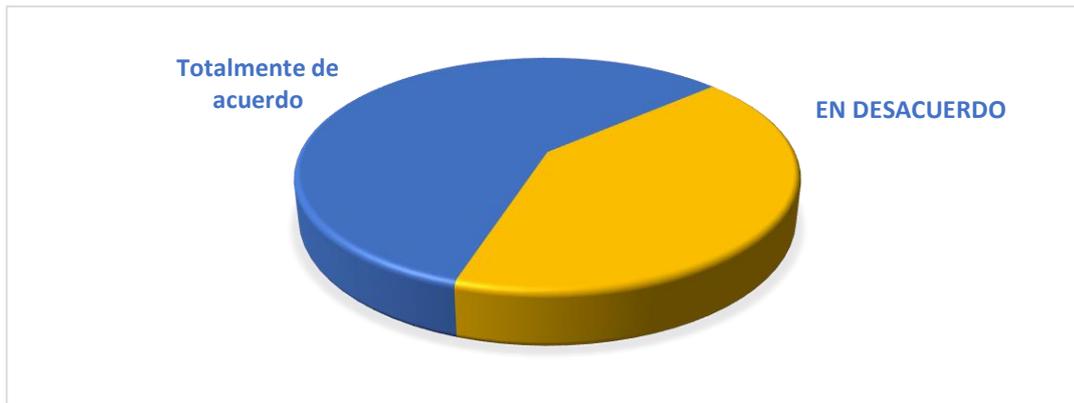
Análisis descriptivo del ítem 14: ¿El procedimiento para la afiliación al servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 14

Análisis descriptivo del ítem 14: ¿El procedimiento para la afiliación al servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que el 60% de los mismos respondieron que El procedimiento para la afiliación al servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 15

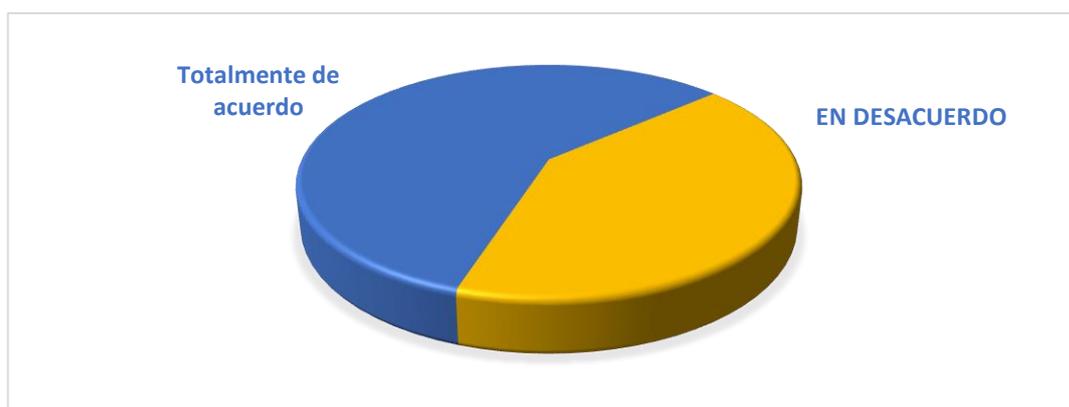
Análisis descriptivo del ítem 15: ¿Las condiciones del afiliado del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador Spss

GRAFICO 15

Análisis descriptivo del ítem 15: ¿Las condiciones del afiliado del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se observa que el 60% de los mismos contestaron que Las condiciones del afiliado del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 16

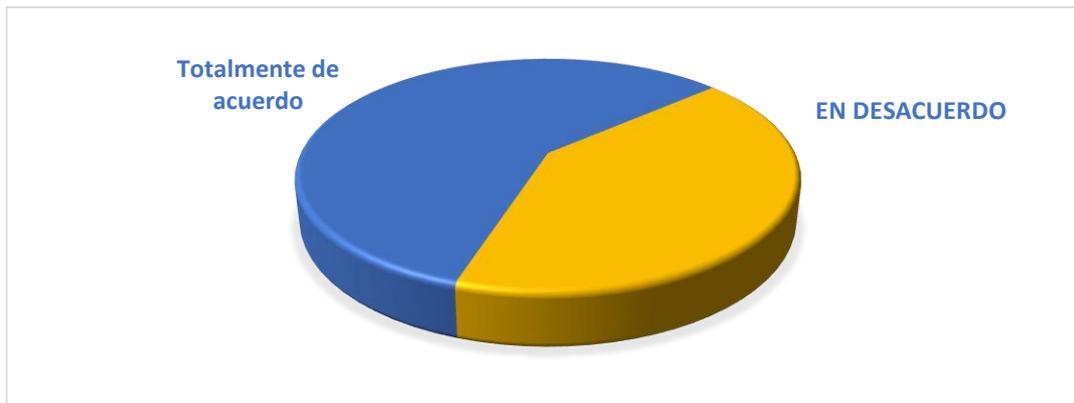
Análisis descriptivo del ítem 16: ¿Los registros comprendidos del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 16

Análisis descriptivo del ítem 16: ¿Los registros comprendidos del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que el 60% de los mismos contestaron que Los registros comprendidos del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 17

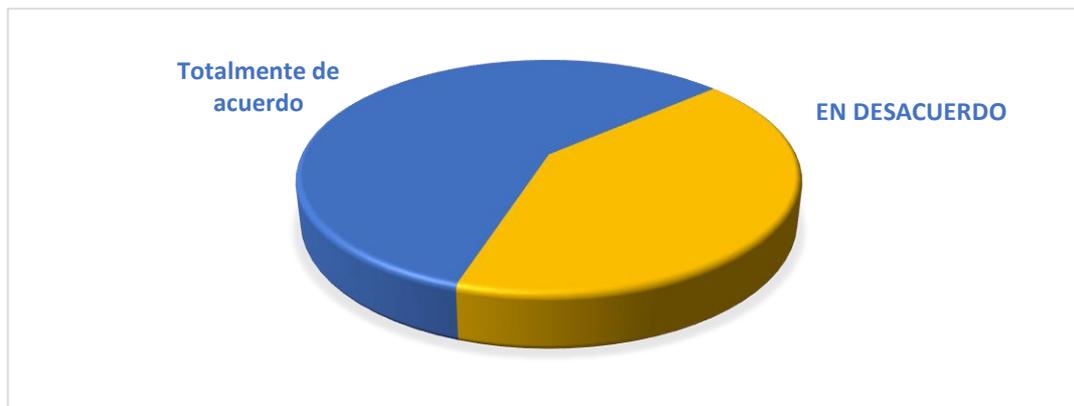
Análisis descriptivo del ítem 17: ¿La funcionalidad del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 17

Análisis descriptivo del ítem 17: ¿La funcionalidad del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se aprecia que el 60% de los mismos respondieron que La funcionalidad del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 18

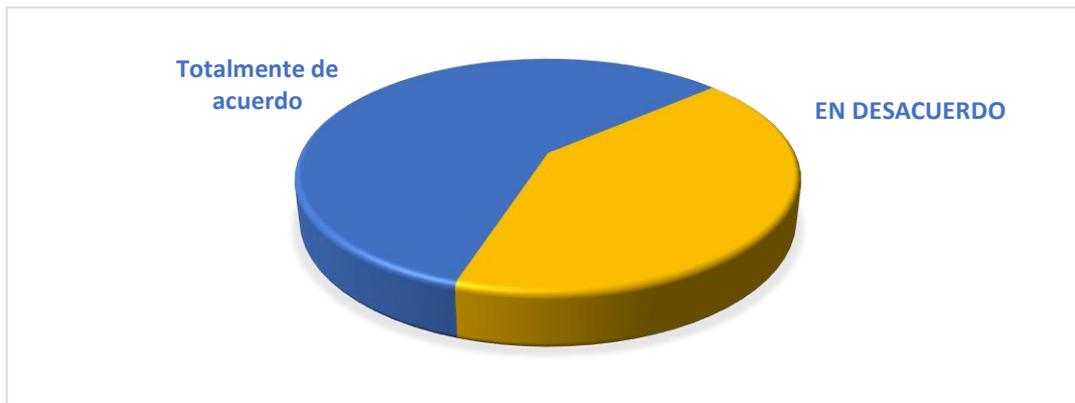
Análisis descriptivo del ítem 18: ¿Los alcances de la información del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 18

Análisis descriptivo del ítem 18: ¿Los alcances de la información del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que el 60% de los mismos contestaron que Los alcances de la información del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 19

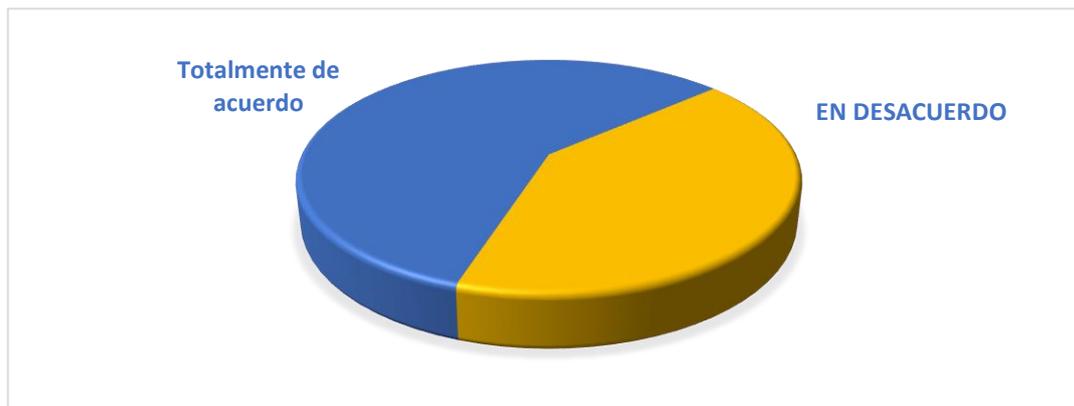
Análisis descriptivo del ítem 19: ¿Las modificaciones en el servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 19

Análisis descriptivo del ítem 19: ¿Las modificaciones en el servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se muestra que el 60% de los mismos contestaron que Las modificaciones en el servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 20

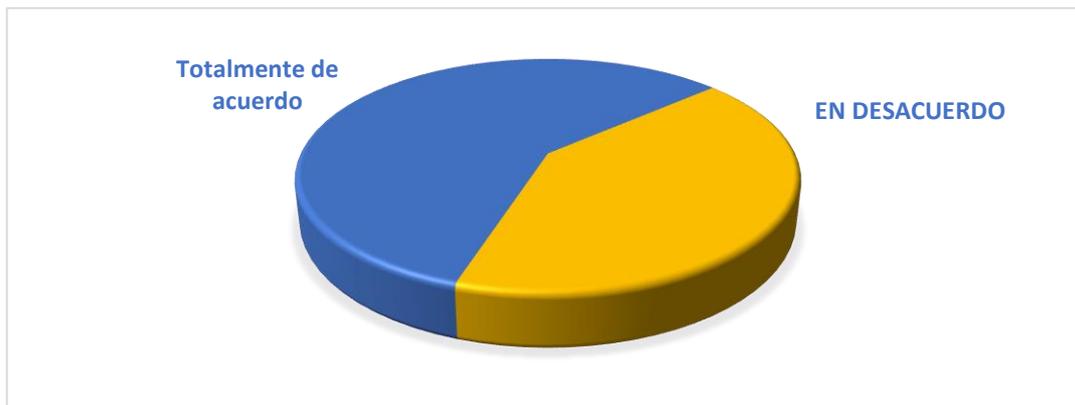
Análisis descriptivo del ítem 20: ¿La cancelación del servicio de alerta de publicidad incide negativamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 20

Análisis descriptivo del ítem 20: ¿La cancelación del servicio de alerta de publicidad incide negativamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se observa que el 60% de los mismos contestaron que La cancelación del servicio de alerta de publicidad incide negativamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 21

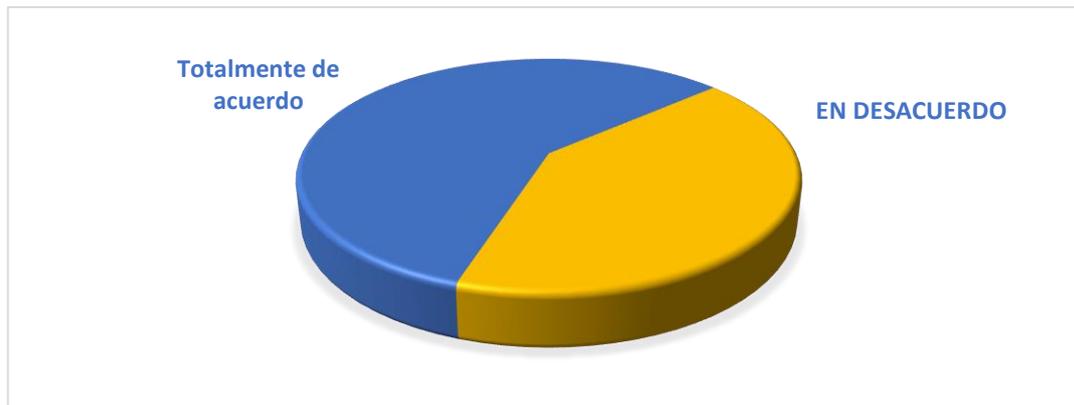
Análisis descriptivo del ítem 21: ¿Que la forma y contenido de las inscripciones incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 21

Análisis descriptivo del ítem 21: ¿Que la forma y contenido de las inscripciones incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente aprecia que el 60% de los mismos respondieron que la forma y contenido de las inscripciones incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 22

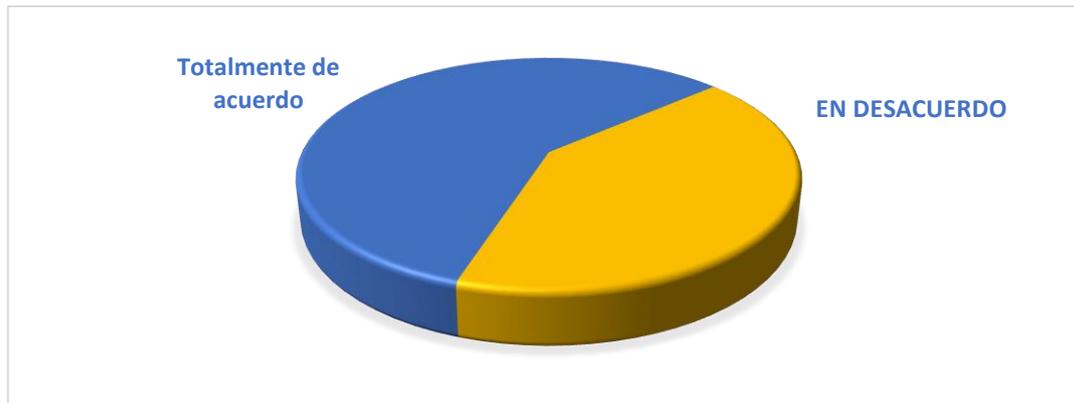
Análisis descriptivo del ítem 22: ¿Qué el contenido del asiento de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 22

Análisis descriptivo del ítem 22: ¿Qué el contenido del asiento de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que el 60% de los mismos contestaron que el contenido del asiento de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 23

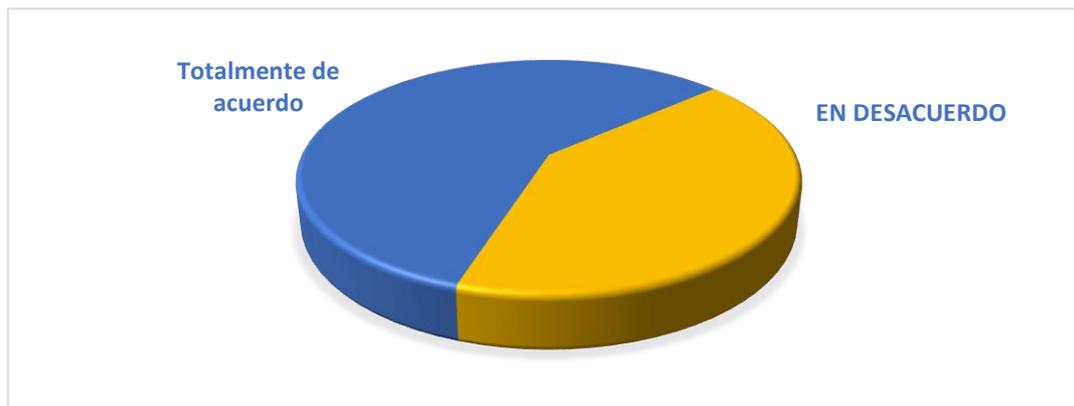
Análisis descriptivo del ítem 23: ¿Qué la rectificación de la calidad del bien incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 23

Análisis descriptivo del ítem 23: ¿Qué la rectificación de la calidad del bien incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se muestra que el 60% de los mismos contestaron que la rectificación de la calidad del bien incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 24

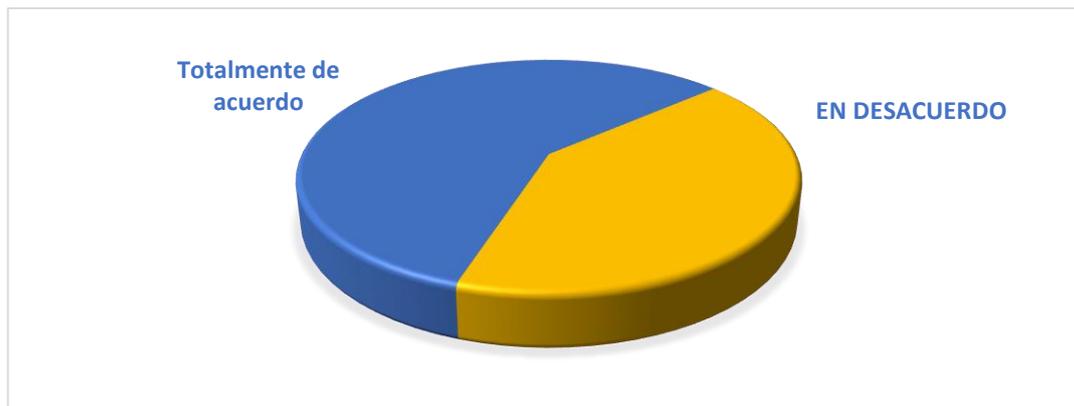
Análisis descriptivo del ítem 24: ¿Qué la inscripción y descripción de los predios urbanos incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 24

Análisis descriptivo del ítem 24: ¿Qué la inscripción y descripción de los predios urbanos incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente aprecia que el 60% de los mismos contestaron que la inscripción y descripción de los predios urbanos incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 25

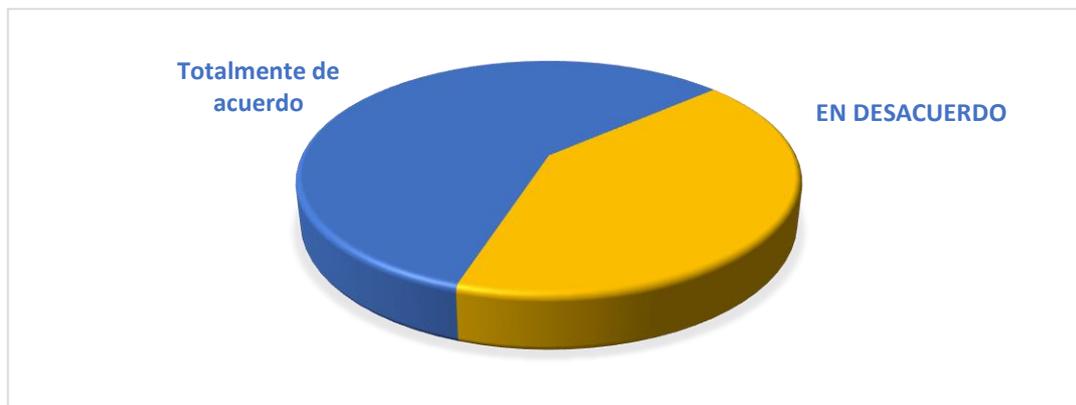
Análisis descriptivo del ítem 25: ¿Qué la inmatriculación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 25

Análisis descriptivo del ítem 25: ¿Qué la inmatriculación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que el 60% de los mismos respondieron que la inmatriculación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 26

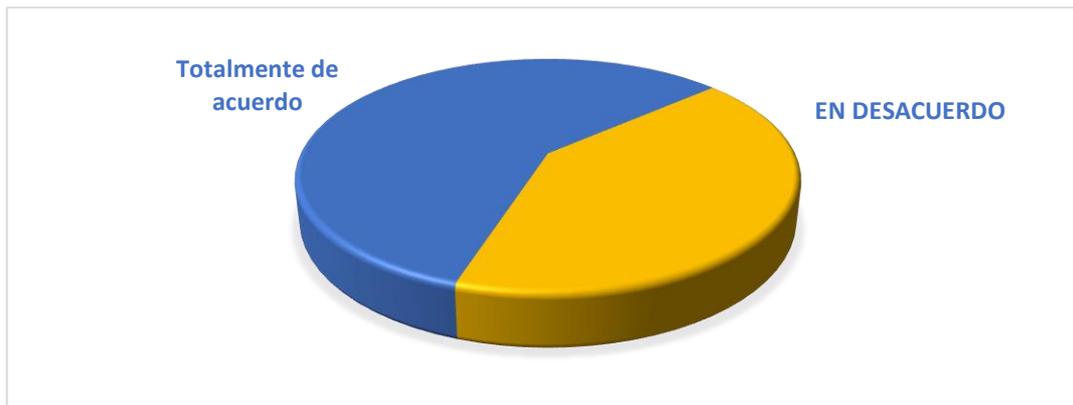
Análisis descriptivo del ítem 26: ¿Qué las habilitaciones urbanas inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 26

Análisis descriptivo del ítem 26: ¿Qué las habilitaciones urbanas inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se observa que el 60% de los mismos contestaron que las habilitaciones urbanas inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 27

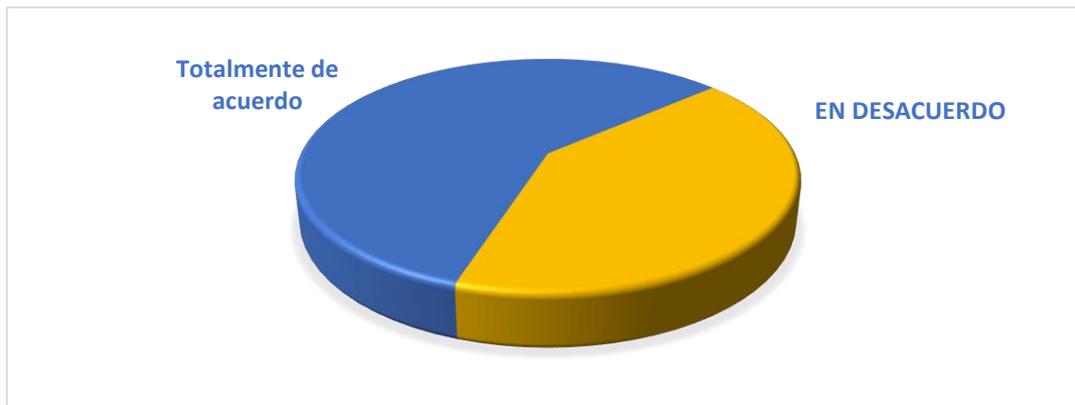
Análisis descriptivo del ítem 27: ¿Qué las inscripciones referidas a posesiones informales inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 27

Análisis descriptivo del ítem 27: ¿Qué las inscripciones referidas a posesiones informales inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se muestra que las inscripciones referidas a posesiones informales inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 28

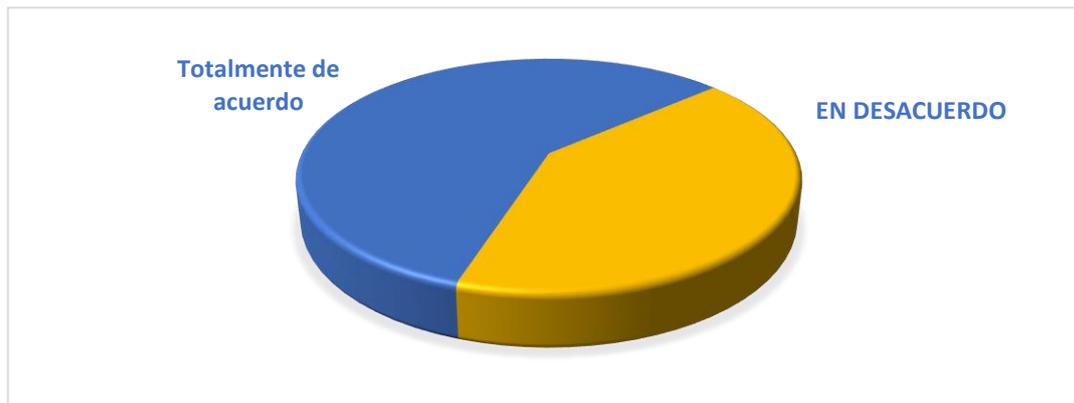
Análisis descriptivo del ítem 28: ¿Qué la independización incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 28

Análisis descriptivo del ítem 28: ¿Qué la independización incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se aprecia que la independización incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 29

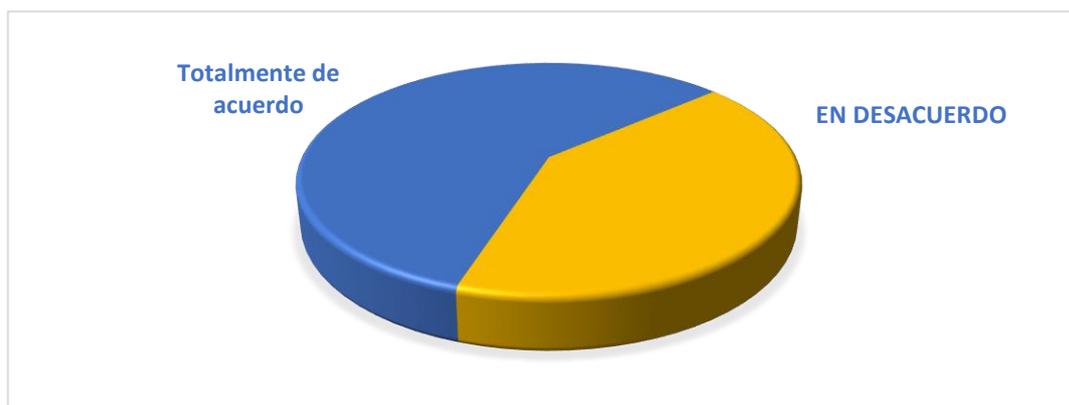
Análisis descriptivo del ítem 29: ¿Qué la acumulación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 29

Análisis descriptivo del ítem 29: ¿Qué la acumulación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que la acumulación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 30

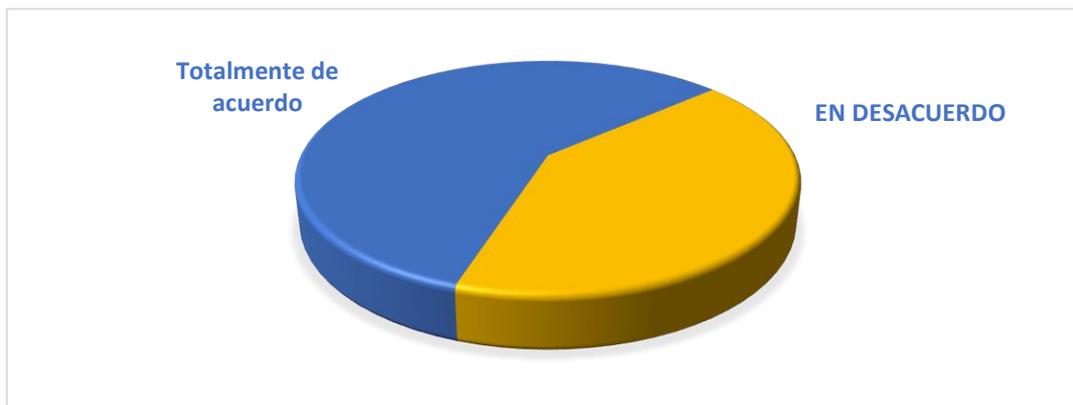
Análisis descriptivo del ítem 30: ¿Qué la declaratoria de fabrica incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 30

Análisis descriptivo del ítem 30: ¿Qué la declaratoria de fabrica incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que la declaratoria de fabrica incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 31

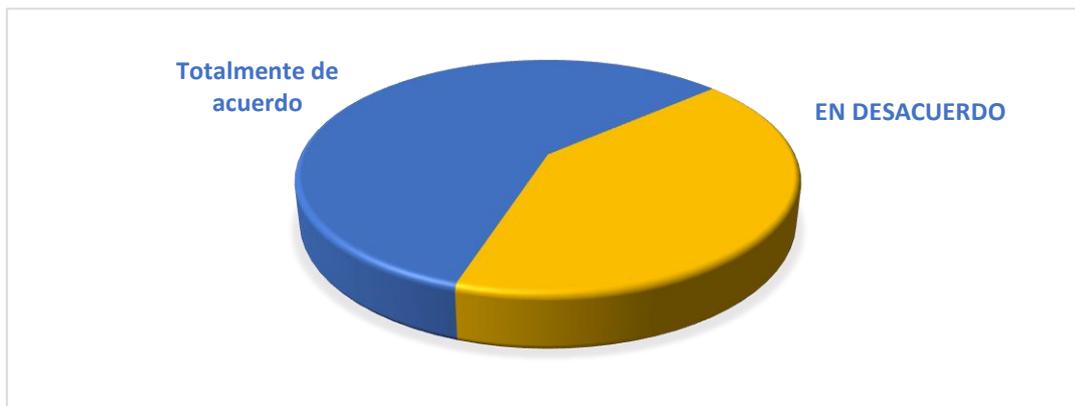
Análisis descriptivo del ítem 31: ¿Qué la transferencia de propiedad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 31

Análisis descriptivo del ítem 31: ¿Qué la transferencia de propiedad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se aprecia que la transferencia de propiedad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 32

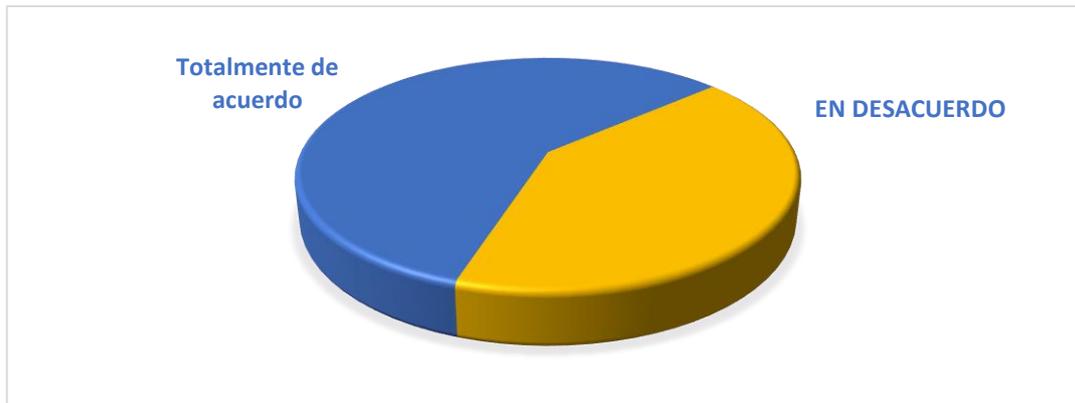
Análisis descriptivo del ítem 32: ¿Qué la transferencia de cuotas ideales de un predio incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 32

Análisis descriptivo del ítem 32: ¿Qué la transferencia de cuotas ideales de un predio incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se muestra que la transferencia de cuotas ideales de un predio incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 33

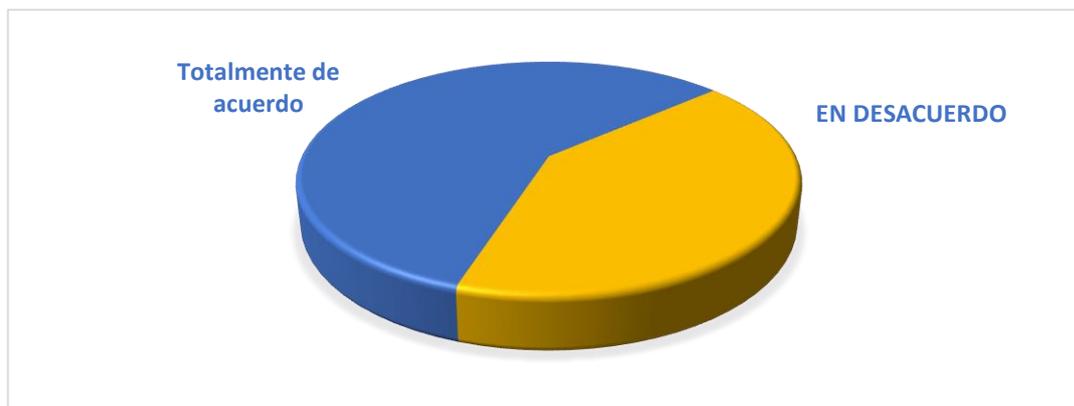
Análisis descriptivo del ítem 33: ¿Qué las transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 33

Análisis descriptivo del ítem 33: ¿Qué las transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se observa que las transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 34

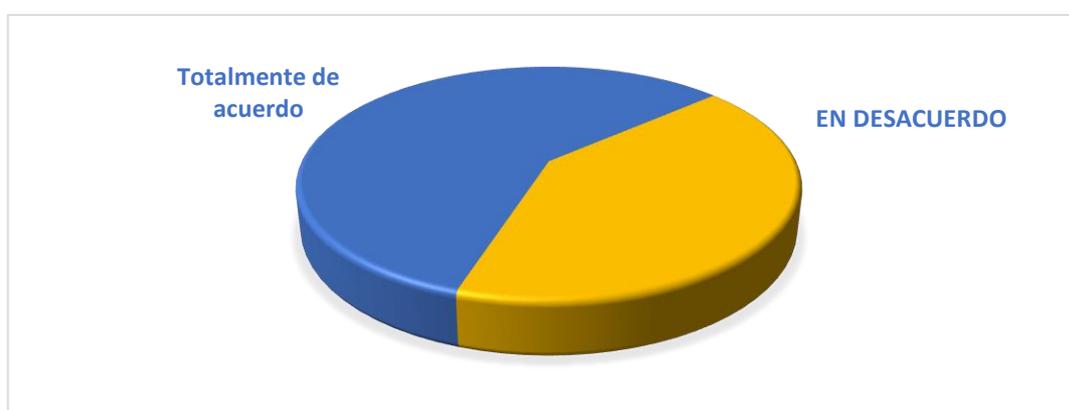
Análisis descriptivo del ítem 34: ¿Qué la transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrito incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 34

Análisis descriptivo del ítem 34: ¿Qué la transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrito incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se aprecia que la transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrito incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 35

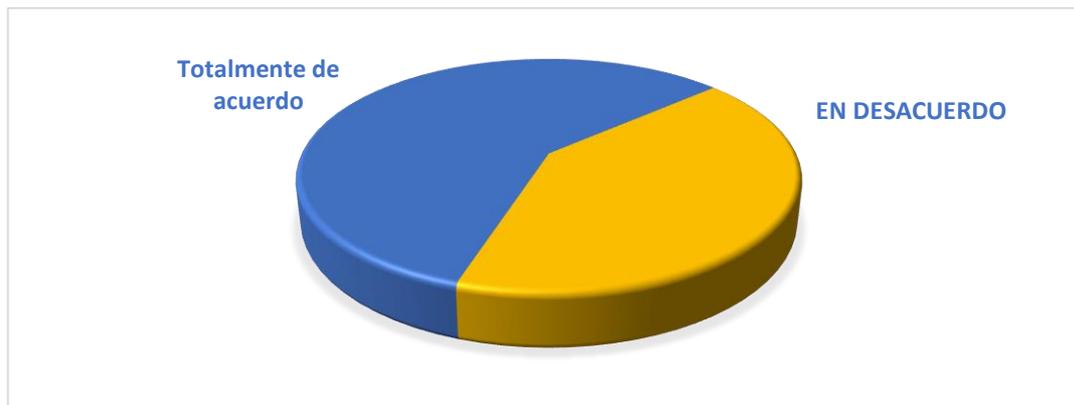
Análisis descriptivo del ítem 35: ¿Qué la transferencia por dación en pago o permuta incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 35

Análisis descriptivo del ítem 35: ¿Qué la transferencia por dación en pago o permuta incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que la transferencia por dación en pago o permuta incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 36

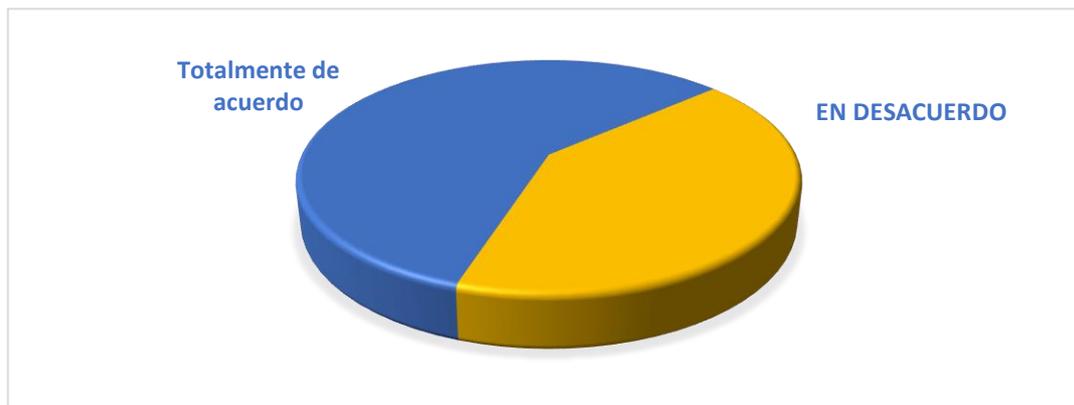
Análisis descriptivo del ítem 36: ¿Qué la transferencia de propiedad por sucesión incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 35

Análisis descriptivo del ítem 35: ¿Qué la transferencia por dación en pago o permuta incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador Spss

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se muestra que la transferencia por dación en pago o permuta incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 37

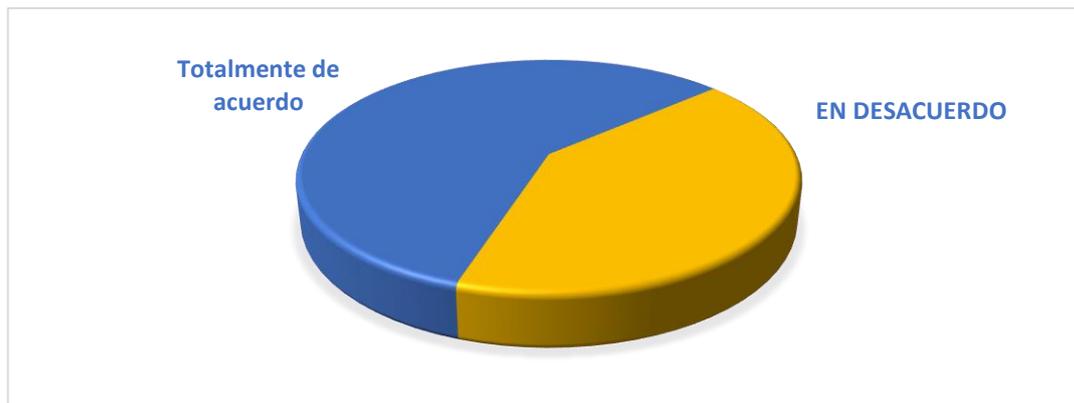
Análisis descriptivo del ítem 37: ¿Qué la donación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 37

Análisis descriptivo del ítem 37: ¿Qué la donación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se observa que la donación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 38

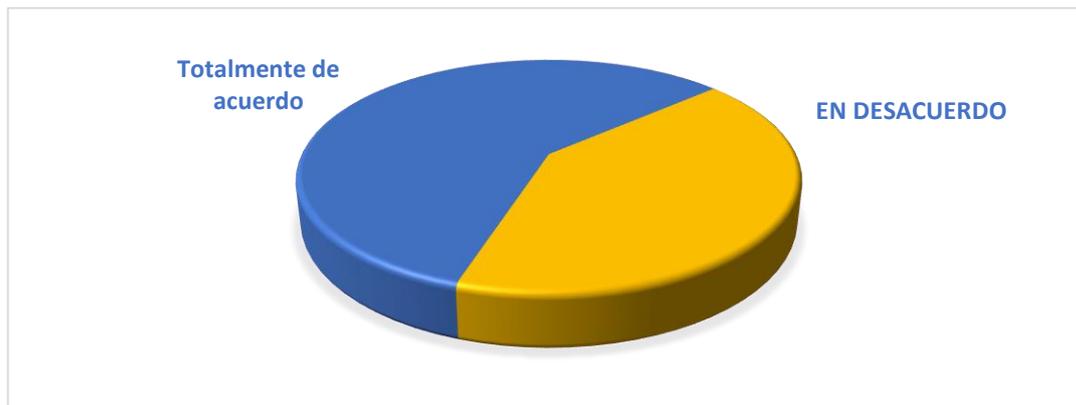
Análisis descriptivo del ítem 38: ¿Qué la expropiación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 38

Análisis descriptivo del ítem 38: ¿Qué la expropiación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente aprecia que la expropiación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 39

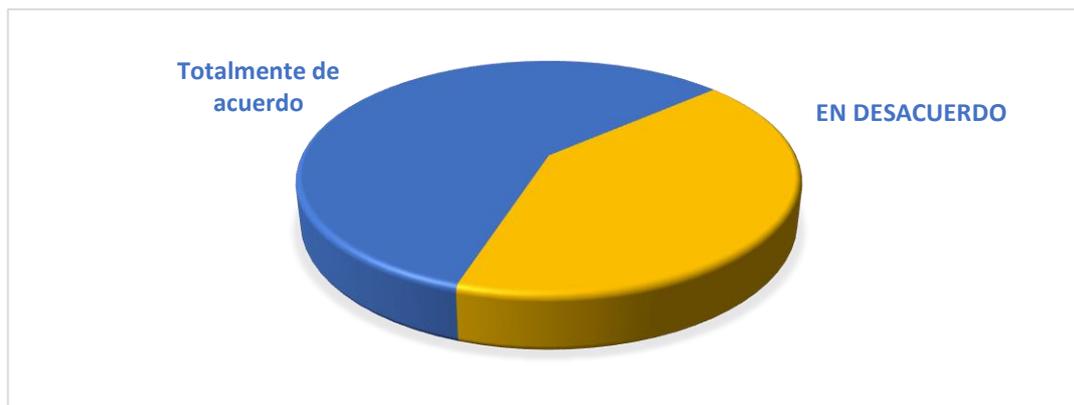
Análisis descriptivo del ítem 39: ¿Qué las cargas y gravámenes inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 39

Análisis descriptivo del ítem 39: ¿Qué las cargas y gravámenes inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se observa que las cargas y gravámenes inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 40

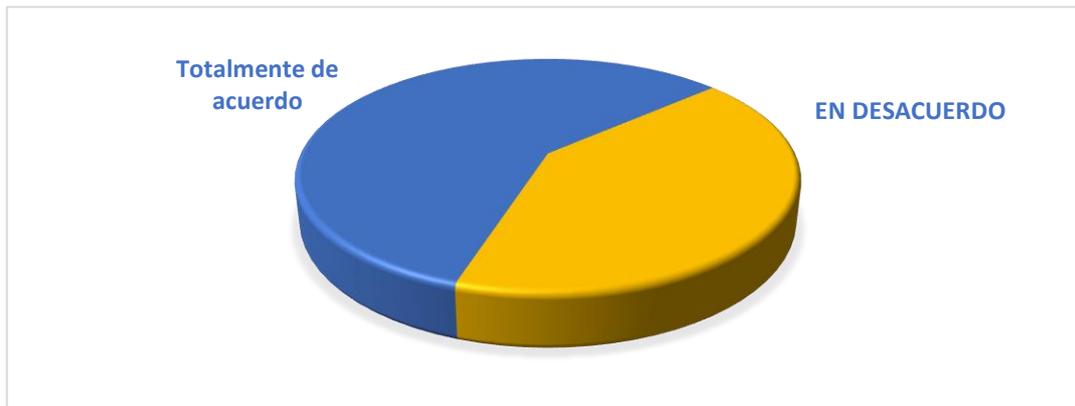
Análisis descriptivo del ítem 40: ¿Qué la inscripción de hipoteca incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 40

Análisis descriptivo del ítem 40: ¿Qué la inscripción de hipoteca incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se muestra que la inscripción de hipoteca incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 41

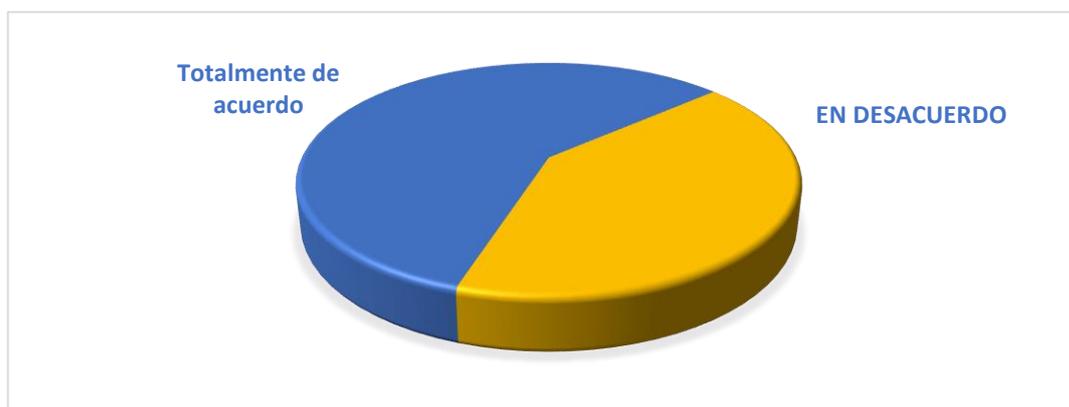
Análisis descriptivo del ítem 41: ¿Qué la anotación de embargo incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 41

Análisis descriptivo del ítem 41: ¿Qué la anotación de embargo incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que la anotación de embargo incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 42

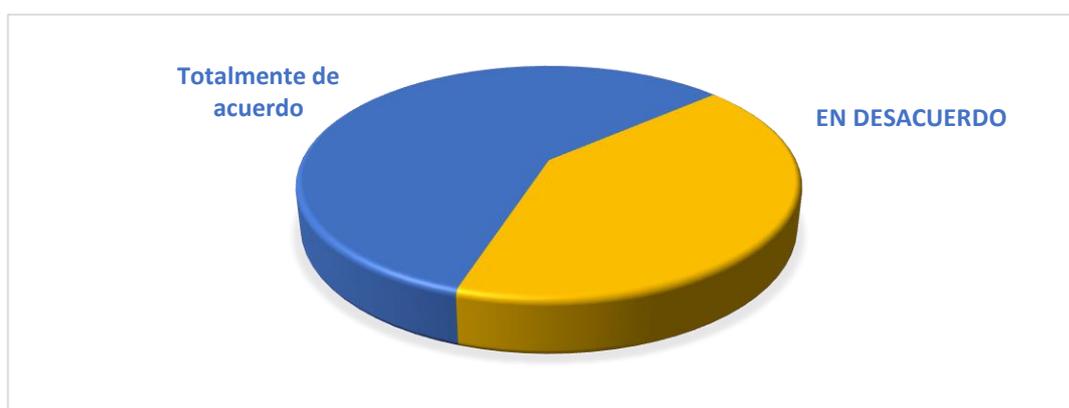
Análisis descriptivo del ítem 42: ¿Qué la inscripción de anticresis incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 42

Análisis descriptivo del ítem 42: ¿Qué la inscripción de anticresis incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se observa que la inscripción de anticresis incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 43

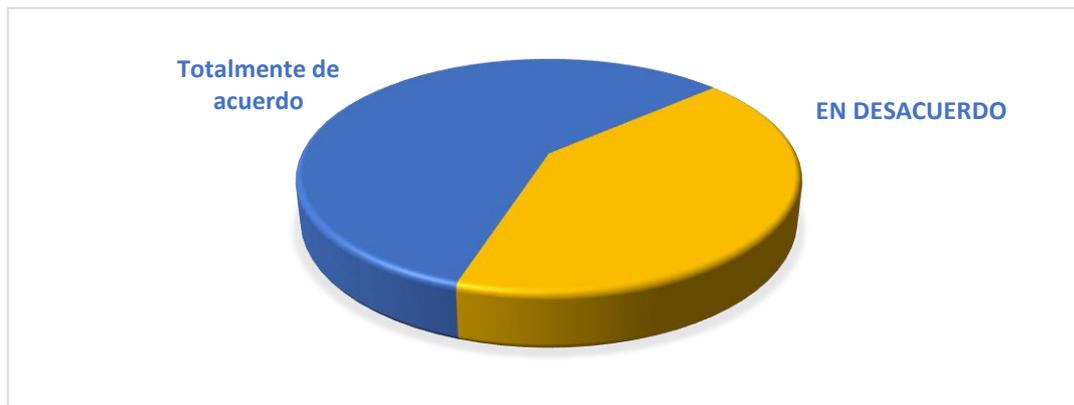
Análisis descriptivo del ítem 43: ¿Qué la anotación de bloqueo registral incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 43

Análisis descriptivo del ítem 43: ¿Qué la anotación de bloqueo registral incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se muestra que la anotación de bloqueo registral incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 44

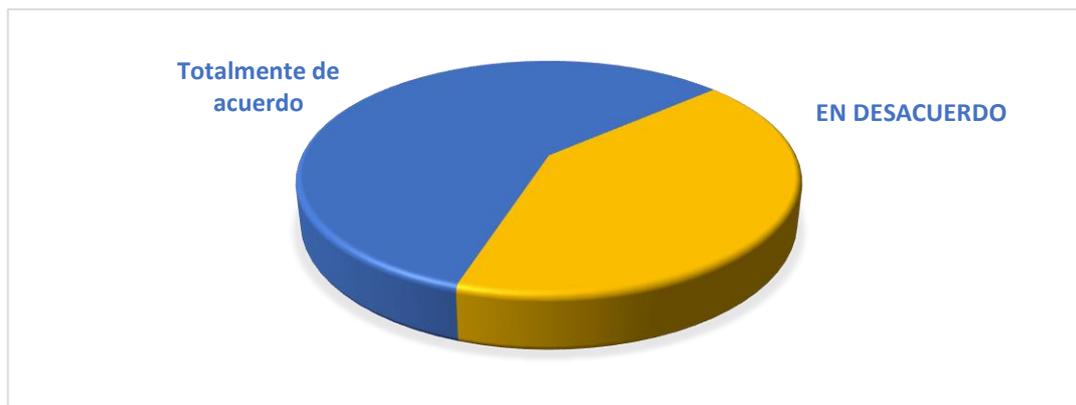
Análisis descriptivo del ítem 44: ¿Qué la anotación preventiva de prescripción adquisitiva incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 44

Análisis descriptivo del ítem 44: ¿Qué la anotación preventiva de prescripción adquisitiva incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que la anotación preventiva de prescripción adquisitiva incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 45

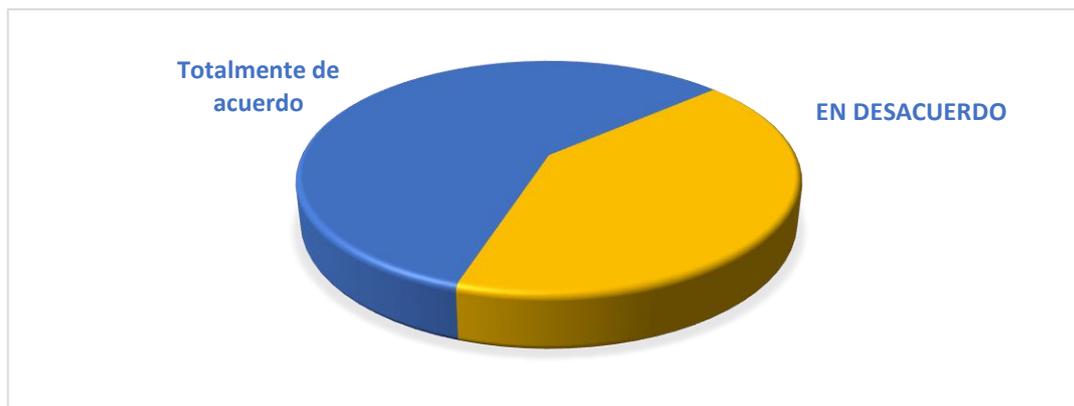
Análisis descriptivo del ítem 45: ¿Qué la inscripción de arrendamiento financiero incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 45

Análisis descriptivo del ítem 45: ¿Qué la inscripción de arrendamiento financiero incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se presenta que la inscripción de arrendamiento financiero incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 46

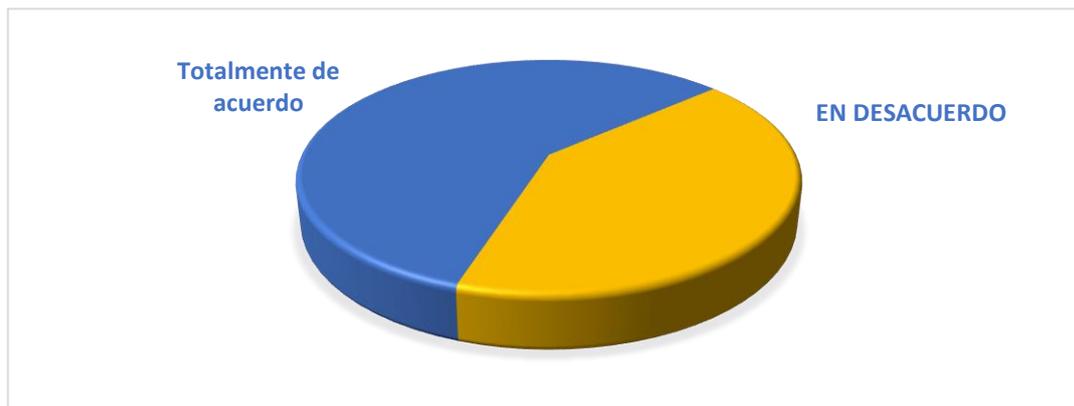
Análisis descriptivo del ítem 46: ¿Qué la inscripción del derecho de superficie incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 46

Análisis descriptivo del ítem 46: ¿Qué la inscripción del derecho de superficie incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se observa que la inscripción del derecho de superficie incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

TABLA 47

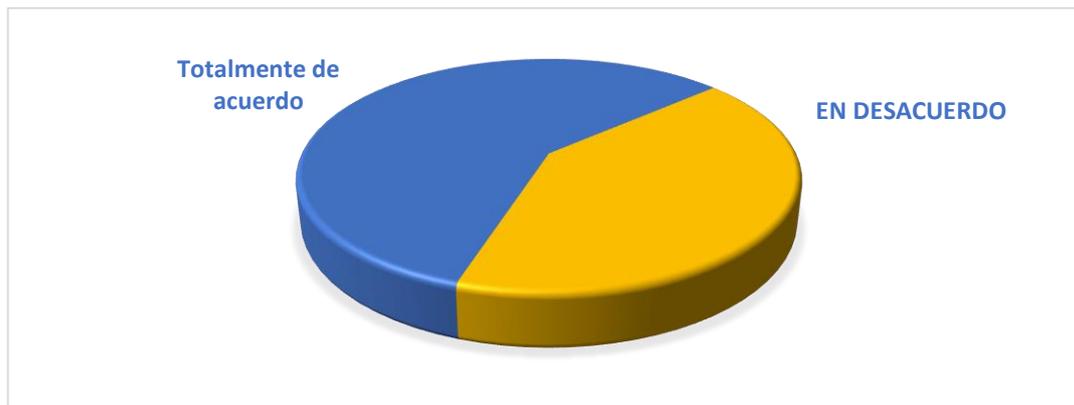
Análisis descriptivo del ítem 47: ¿Qué la inscripción de servidumbre incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE VÁLIDO	PORCENTAJE ACUMULADO
Totalmente de acuerdo.	100,0	60,0	100,0	60,0
En desacuerdo.	100,0	40,0	100,0	40,0

Fuente: Archivo del investigador SPSS

GRAFICO 47

Análisis descriptivo del ítem 47: ¿Qué la inscripción de servidumbre incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?



Fuente: Archivo del investigador SPSS

## INTERPRETACIÓN

Después de aplicar el instrumento, claramente se muestra que la inscripción de servidumbre incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020, y el otro 40% en desacuerdo y cree que debe mejorar.

## 10. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

### 10.1. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

N°	ACTIVIDAD PARA EL PLAN DE TESIS	Año 2020				
		Meses				
		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo
01	Definición de tema a investigar	X				
02	Ejecución del Título de la Tesis	X				
03	Aprobación del Título de la Tesis	X				
04	PLANTEAMIENTO Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	X				
05	Planteamiento, formulación y delimitación del problema	X				
06	Importancia y justificación del estudio	X				
07	Objetivo General	X				
08	Objetivos Específicos	X				
09	Hipótesis General	X				
10	Hipótesis específicas	X				
11	Viabilidad y limitaciones de la investigación					
12	MARCO TEÓRICO	X				
13	Marco Histórico	X				
14	Investigaciones relacionadas con el tema	X				
15	Estructura teórica y científica que sustenta el estudio	X				
16	Definición de términos básicos	X				
17	METODOLOGÍA DEL ESTUDIO	X				
18	Tipo y método de investigación	X				
19	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	X				
20	Procedimientos para la recolección de datos	X				
21	Población de estudio	X				
22	Diseño muestral	X				
23	Técnicas de procesamiento y análisis de datos	X				
24	ASPECTOS ADMINISTRATIVOS	X				
25	Cronograma de actividades	X				
26	Presupuesto (Asignación de recursos)	X				

27	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	X				
28	ANEXOS	X				
29	ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA	X				

## 10.2. PRESUPUESTO:

### 10.2.1. CAPITAL HUMANO:

<b>Especialista</b>	<b>Costo</b>	<b>Total</b>
Asesoría de taller de Tesis	6,000.00	6,000.00
<b>Total</b>		<b>6,000.00</b>

### 10.2.2. ÚTILES DE OFICINA:

<b>Útiles</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Costo x unidad</b>	<b>Total</b>
Papel bond	2 paquetes	12.00	24.00
Lapiceros	6	1.00	6.00
Resaltadores	3	1.50	4.50
USB	1	20.00	20.00
Fotocopias	120	0.10	12.00
Libros	4	35.00	140.00
<b>Total</b>			<b>206.50</b>

10.2.3. EQUIPOS INFORMÁTICOS:

<b>Equipamiento</b>	<b>Costo</b>	<b>Total</b>
Computadora	2,000.00	2,000.00
Impresora	800.00	800.00
<b>Total</b>		<b>2,800.00</b>

10.2.4. RED DE COMUNICACIONES:

<b>Comunicaciones</b>	<b>Costo</b>	<b>Meses</b>	<b>Total</b>
Servicio modem portátil	75.00	24	1,800.00
<b>Total</b>			<b>1,800.00</b>

10.2.5. TOTAL DE PRESUPUESTO:

<b>Rubro</b>	<b>Totales parciales</b>
Capital humano	6,000.00
Útiles de oficina	206.50
Equipos Informáticos	2,800.00
Red de comunicaciones	1,800.00
<b>Total de totales</b>	<b>10,806.50</b>

## 11. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Chavez Bojorquez, W. (2016). La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral N° IX sede de Lima. Universidad Inca Garcilazo de la Vega. Recuperado el 07 de junio de 2020, de [http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/592/T\\_M.DERE.NOT.REGIS\\_43383066\\_CHAVEZ\\_BOJORQUEZ\\_WILLIAM%20CLODOMIRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/592/T_M.DERE.NOT.REGIS_43383066_CHAVEZ_BOJORQUEZ_WILLIAM%20CLODOMIRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Cortés, G. A. (2019). Defectos y riesgos del sistema registral chileno y el seguro de títulos. Universidad de Chile, Santiago, Chile. Recuperado el 07 de junio de 2020, de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/173239/Defectos-y-riesgos-del-sistema-registral-inmobiliario-chileno-y-el-seguro.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cotrina, J. (2018). La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 - 2018. Tesis para obtener el título de Abogado. Carrera de Derecho. Lima, Perú: Universidad Autónoma del Perú. 59 p.
- DÍAZ DE LEÓN, GLENDY SUCELI. (2008). “PROPUESTA PARA REGULAR EL DOMICILIO ELECTRÓNICO EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL” - GUATEMALA.

GERMÁN ARTURO JESÚS CORTÉS CID. (2019). DEFECTOS Y RIESGOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO CHILENO Y EL SEGURO DE TITULOS.

Gonzales Loli, J. L. (1997). Seguridad Jurídica y registros inmobiliarios: un enfoque desde el análisis económico del derecho. Revistas del Colegio de Notarios de Lima, VII(7), 110- 124. Recuperado el 28 de junio de 2020, de [https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso\\_anual/registrar\\_inmobiliario\\_urbanistico/JORGE%20GONZALES%20LOLI/LECTURAS/SEGURIDAD\\_JURIDICA\\_Y\\_REGISTROS\\_INMOBILIARIOS.pdf](https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso_anual/registrar_inmobiliario_urbanistico/JORGE%20GONZALES%20LOLI/LECTURAS/SEGURIDAD_JURIDICA_Y_REGISTROS_INMOBILIARIOS.pdf)

GUSTAVO BACACORZO: “Ley de Procedimientos Administrativos”. Facultad de Derecho. UNIFE, Lima 1994, pág. 15.

Guzmán Escobar, P. F. (2017). Seguridad jurídica preventiva. Universidad San Carlos de Guatemala, Quetzaltenango. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/02aa40c20ca537cdef1cbd3cd70af27da3798236.pdf>

Guzmán Halberstadt, Raquel. (2017). “Aportes de la Tecnología al Notariado y a la Seguridad Jurídica”

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la investigación (6ta. ed. ed.). México D.F., Mexico: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V. Recuperado el 21 de abril de 2020, de <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>

Hidalgo Gonzales, I. I., Portocarrero Linares, R. E., & Quiroz Tolentino, V. Y. (2018). El sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI - sede Pucallpa en el periodo 2015-2017. Universidad Nacional de Ucayali, Pucallpa, Perú. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://181.176.160.68/handle/UNU/4082>

Llajaruna Aguado, M. (julio de 2013). Últimas implementaciones de la SUNARP para ofrecer servicios registrales a través de internet. Revista Jurídica del Perú(154), 153-154. Recuperado el 27 de junio de 2020, de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/biblioteca/Biblio\\_con.nsf/999a45849237d86c052577920082c0c3/B645B92CF87180770525817D00531B59/\\$FILE/REVISTA JURIDICA149.PDF](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/biblioteca/Biblio_con.nsf/999a45849237d86c052577920082c0c3/B645B92CF87180770525817D00531B59/$FILE/REVISTA JURIDICA149.PDF)

LLanos Montes, G. (2019). La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en la zona registral

N° IX-Sede Lima. Universidad San Ignacio de Loyola, Lima, Perú. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de [http://repositorio.usil.edu.pe/bitstream/USIL/9051/1/2019\\_Llanos-Montes.pdf](http://repositorio.usil.edu.pe/bitstream/USIL/9051/1/2019_Llanos-Montes.pdf)

Muñoz Choez, M. (2020). La escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada cantón. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador. Recuperado el 08 de Junio de 2020, de <http://192.188.52.94/bitstream/3317/14101/1/T-UCSG-POS-DDNR-14.pdf>

Peña Gregorio, 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. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Huaraz, Perú. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de [http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2248/T033\\_42242594\\_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2248/T033_42242594_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Peñafiel Poveda, N. I. (2019). La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://192.188.52.94/bitstream/3317/13816/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-MD-261.pdf>

Poder Ejecutivo. (23 de julio de 2016). Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del C.C. Decreto Supremo N° 010-2016-JUS. Lima, Perú. Recuperado el 24 de junio de 2020, de <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-el-reglamento-de-la-ley-n-30313-ley-de-oposicion-decreto-supremo-n-010-2016-jus-1408433-11>

Queralt y Jiménez. Revista Española de Derecho Constitucional Año 10. Núm. 30. Septiembre-Diciembre 1990.

RÁMIREZ, E. d. (2012). DERECHO REGISTRAL EN EL SIGLO XXI. LIMA: IDEMSA

Regato Erazo, M. A. (2017). *Proyecto de reforma al artículo 53 de la ley de registro que faculte al registrador(a) de la propiedad actuar de oficio, y a su vez establecer las formas de cancelación de inscripción*. Universidad Regional Autónoma de los Andes Uniandes, Santo Domingo, Ecuador. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://45.238.216.28/bitstream/123456789/7873/1/PIUSDAB020-2018.pdf>

SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 71.

SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 69

SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pag. 72

SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 492

SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 494

SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 497

SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 498

SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil. Pág. 499

SORIA ALARCON, Manuel F. (1997). ESTUDIOS DE DERECHO REGISTRAL. Pág.

182

SORIA ALARCON, Manuel F. (2012). REGISTROS PÚBLICOS: Los Contratos con Publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del Libro IX del Código Civil.

Pág. 493

Sunarp. (27 de Junio de 2008). Directiva que regula el servicio gratuito denominado

“Alerta Registral sobre Predios”. *Resolucion de la Superintendente Nacional de los Registros Publicos N° 185-2008-SUNARP-SN*. Lima, Perú: Sunarp.

Recuperado el 24 de junio de 2020, de

<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/archivos/Directivas%20Registrales/N%BA%20185-2008-SUNARP-SN.pdf>

Sunarp. (18 de Julio de 2013). Directiva que regula el servicio gratuito denominado

“Alerta Registral”. Resolucion del Superintendente Nacional de los Registros

Publicos N° 170-2013-SUNARP/SN. Lima, Perú: Sunarp. Recuperado el 24 de

junio de 2020, de [https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-](https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-directiva-que-regula-el-servicio-gratuito-denominad-resolucion-n-170-2013-sunarpsn-964798-1)

[directiva-que-regula-el-servicio-gratuito-denominad-resolucion-n-170-2013-](https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-directiva-que-regula-el-servicio-gratuito-denominad-resolucion-n-170-2013-sunarpsn-964798-1)

[sunarpsn-964798-1](https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-directiva-que-regula-el-servicio-gratuito-denominad-resolucion-n-170-2013-sunarpsn-964798-1)

Sunarp. (3 de mayo de 2013). Reglamento de Inscripciones, Resolucion del

Superintendente Nacional de los Registros Publicos N° 097-2013-SUNARP-SN.

En Compendio de Reglamentos de Carácter Registral (3ra. edición ed., págs. 341-

384). Lima, Perú: Sunarp. Recuperado el 28 de junio de 2020, de [https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/COMPENDIOS/2015/compendio\\_21junio.pdf](https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/COMPENDIOS/2015/compendio_21junio.pdf)

Sunarp. (2016). Compendio de Reglamentos y de Directivas de carácter registral 2001-2016. En Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN (págs. 316-324). Lima, Perú: Gráfica Publi-Industria E.I.R.L. Recuperado el 27 de junio de 2020, de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/COMPENDIOS/2016/compendio-2016.pdf>

Sunarp. (19 de febrero de 2018). Directiva que regula los servicios de Alerta Registral y aprueban nuevo servicio gratuito denominado “Alerta de Publicidad”. Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 027-2018-SUNARP/SN. Lima, Perú. Recuperado el 27 de junio de 2020, de <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-directiva-que-regula-los-servicios-de-alerta-regist-resolucion-no-027-2018-sunarpsn-1618471-1>

Sunarp. (27 de junio de 2020). Alerta Registral. Obtenido de Guía Rápida: [https://www.sunarp.gob.pe/AlertaRegistral/Files/Guia\\_AlertaRegistral-v2.pdf](https://www.sunarp.gob.pe/AlertaRegistral/Files/Guia_AlertaRegistral-v2.pdf)

## 12. ANEXOS

### Anexo01: Matriz de consistencia

#### TITULO: EL FRAUDE EN LAS INSCRIPCIONES DE BIENES INMOBILIARIOS Y LA ALERTA REGISTRAL.

Problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables	Metodología
Problema general	Objetivo general	Hipótesis General	Variable independiente	Enfoque
¿Qué eficiente sería incorporar el domicilio electrónico al Código Civil para reformar a un sistema más eficiente de notificación y alerta que pueda prevenir los fraudes inmobiliarios de predios urbanos en la Sunarp?	Determinar de qué manera es posible que se pueda implementar el domicilio electrónico en el Código Civil para reformar a un sistema más eficiente de notificación y alerta que pueda prevenir los fraudes inmobiliarios de predios urbanos en la Sunarp.	Es necesario reformar el Código Civil para implementar el domicilio electrónico para que pueda darse de manera obligatoria las notificaciones electrónicas, para lo cual presentaré un Proyecto de Ley de reforma del Código Civil.	<b>X= La Herramienta Alerta Registral.</b>	Cuantitativo
			<b>Dimensiones</b>	<b>Tipo de investigación</b>
			X1. Condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral.	Análítica
<b>Problemas específicos</b>	<b>Objetivos específicos</b>	<b>Hipótesis específicas</b>	X2. Efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral.	<b>Nivel de investigación</b>
1. ¿Qué impacto traería una reforma para masificar el uso de la herramienta implementada en sede registral Alerta Registral, con la finalidad de hacer frente a los fraudes inmobiliarios de predios urbanos?	1. Determinar si es posible una reforma para masificar el uso de la herramienta implementada en sede registral Alerta Registral, con la finalidad de hacer frente a los fraudes inmobiliarios de predios urbanos.	1. Es necesario una reforma a la Herramienta Alerta Registral por un Sistema informático de Casillas Electrónicas que resultará idóneo ya que gracias a la obligatoriedad del domicilio electrónico se dará un uso masivo de las notificaciones electrónicas y pueda evitar los fraudes inmobiliarios,	X3. Alerta de Inscripción.	Descriptivo
			<b>Diseño</b>	No experimental / Transeccional
			X3.1. Afiliación al servicio.	<b>Método de investigación</b>
			X3.2. Condición del afiliado.	Deductivo.
			X3.3. Registros comprendidos.	<b>Población</b>
			X3.4. Funcionalidad del servicio.	Nuestra población estará conformada por 800 ciudadanos de
			X3.5. Alcance de la información que se brinda.	

<p>el uso de la herramienta implementada en sede registral Alerta Registral, con la finalidad de hacer frente a los fraudes inmobiliarios de predios urbanos?</p> <p>3. ¿Un nuevo sistema informático resultaría eficiente para salvaguardar la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles de predios urbanos?</p>	<p>informático resultaría eficiente para salvaguardar la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles de predios urbanos.</p> <p>3. Determinar la incidencia de la alerta de Inscripción en la seguridad registral de los predios urbanos en lima metropolitana, 2020.</p>	<p>para lo cual presentaré un Proyecto de Ley que Implemente el uso de Casillas Electrónicas en Sunarp.</p> <p>2. La alerta registral es insuficiente para salvaguardar la seguridad jurídica. Con la Implementación de Casillas Electrónicas la gran mayoría de las prestaciones de servicios públicos por el Estado constarán en una base de datos informáticos, con firmas y documentos digitalizados, alertas y notificaciones que serán realizadas electrónicamente, peticiones de partes que serán realizadas por módulos de casillas electrónicas.</p>	<p>X3.6. Reglas de calificación para la afiliación.</p> <p>X3.7. Modificaciones en el servicio.</p> <p>X3.8. Cancelación del servicio</p> <hr/> <p>X4. Alerta de publicidad.</p> <p>X4.1. Procedimiento para la afiliación al servicio.</p> <p>X4.2. Condición del afiliado.</p> <p>X4.3. Registros comprendidos.</p> <p>X4.4. Funcionalidad del servicio.</p> <p>X4.5. Alcance de la información.</p> <p>X4.6. Modificaciones en el servicio.</p> <p>X4.7. Cancelación.</p>	<p>Lima Metropolitana.</p> <hr/> <p><b>Muestra</b></p> <p>conformado por 300, personas que cuenten con predios urbanos registrados en Lima Metropolitana y que estén afiliados al servicio gratuito de “Alerta Registral”.</p> <hr/> <p><b>Técnicas de recolección de datos</b></p> <p>La encuesta</p>
			<p><b>Variable dependiente</b></p>	<p><b>Instrumentos de recolección de datos</b></p>
			<p><b>Y=Seguridad Registral de los Predios Urbanos</b></p>	<p>El cuestionario</p>
			<p><b>Dimensiones</b></p>	<p><b>Técnicas de procesamiento y análisis de la información</b></p>
			<p>Y1. Forma y contenido de las inscripciones.</p>	
			<p>Y1.1. Contenido del asiento de inscripción.</p>	<p>El análisis y procesamiento de datos se realizará con el programa estadístico SPSS</p>
			<p>Y1.2. Rectificación de la calidad del bien.</p>	<p>25.</p>
			<p>Y2. Inscripción y descripción de los predios urbanos.</p>	

---

Y2.1. Inmatriculación

Y2.2. Habilitaciones Urbanas.

Y2.3. Inscripciones referidas a posesiones informales.

Y2.4. Independización.

Y2.5. Acumulación.

Y2.6. Declaratoria de fábrica.

---

Y3. Transferencias de propiedad.

Y3.1. Transferencia de cuotas ideales de un predio.

Y3.2. Transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente.

Y3.3. Transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrito.

Y3.4. Transferencia por dación en pago o permuta.

Y3.5. Transferencia de propiedad por sucesión

Y3.6. Donación.

Y3.7. Expropiación.

---

Y4. Cargas y Gravámenes.

Y4.1. Inscripción de hipoteca.

Y4.2. Anotación de embargo.

Y4.3. Inscripción de anticresis.

---

---

Y4.4. Anotación de  
bloqueo registral.

Y4.5. Anotación  
preventiva de  
solicitudes de la Ley N°  
27333.

Y4.6. Inscripción del  
arrendamiento  
financiero.

Y4.7. Inscripción del  
derecho de superficie.

Y4.8. Inscripción de  
servidumbre.

---

## CUESTIONARIO

### EL FRAUDE EN LAS INSCRIPCIONES DE BIENES INMOBILIARIOS Y LA ALERTA REGISTRAL.

#### Instrumentos de recolección de datos

Sres.

Gracias por responder el cuestionario.

Como parte de mi tesis en la Universidad Ricardo Palma, estoy realizando una investigación acerca de “EL FRAUDE EN LAS INSCRIPCIONES DE BIENES INMOBILIARIOS Y LA ALERTA REGISTRAL”, que consiste en el desarrollo de un cuestionario que no tardará más de cinco minutos en completarla, esta información será de gran valor para el desarrollo de mi investigación.

Los datos que en ella se consignen se tratarán de forma anónima

Por favor marcar con una (X) la alternativa que corresponda con su opinión aplicando la siguiente valoración:

1= Totalmente de acuerdo, 2= En desacuerdo,

Nº	PREGUNTA	1	2
<b>X= La Herramienta Alerta Registral.</b>			
<b>X1. Condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral.</b>			
1	Según Ud. ¿La herramienta de Alerta Registral incide positivamente en Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
2	Según Ud. ¿Las condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
<b>X2. Efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral.</b>			

3	Según Ud. ¿Las Efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
<b>X3. Alerta de Inscripción.</b>			
4	Según Ud. ¿el servicio de alerta de inscripción inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
5	Según Ud. ¿La afiliación al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
6	Según Ud. ¿La condición del afiliado del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
7	Según Ud. ¿Los registros comprendidos del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
8	Según Ud. ¿La funcionalidad del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
9	Según Ud. ¿El alcance de la información que se brinda al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
10	Según Ud. ¿Las reglas de calificación para la afiliación al servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
11	Según Ud. ¿Las modificaciones en el servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
12	Según Ud. ¿La cancelación del servicio de alerta de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
<b>X4. Alerta de publicidad.</b>			
13	Según Ud. ¿La Alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
14	Según Ud. ¿El procedimiento para la afiliación al servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
15	Según Ud. ¿Las condiciones del afiliado del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
16	Según Ud. ¿Los registros comprendidos del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
17	Según Ud. ¿La funcionalidad del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		

18	Según Ud. ¿Los alcances de la información del servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
19	Según Ud. ¿Las modificaciones en el servicio de alerta de publicidad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
20	Según Ud. ¿La cancelación del servicio de alerta de publicidad incide negativamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
<b>Y=Seguridad Registral de los Predios Urbanos.</b>			
<b>Y1. Forma y contenido de las inscripciones.</b>			
21	Considera Ud. ¿Que la forma y contenido de las inscripciones incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
22	Considera Ud. ¿Qué el contenido del asiento de inscripción incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
23	Considera Ud. ¿Qué la rectificación de la calidad del bien incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
<b>Y2. Inscripción y descripción de los predios urbanos.</b>			
24	Considera Ud. ¿Qué la inscripción y descripción de los predios urbanos incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
25	Considera Ud. ¿Qué la inmatriculación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
26	Considera Ud. ¿Qué las habilitaciones urbanas inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
27	Considera Ud. ¿Qué las inscripciones referidas a posesiones informales inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
28	Considera Ud. ¿Qué la independización incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
29	Considera Ud. ¿Qué la acumulación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
30	Considera Ud. ¿Qué la declaratoria de fabrica incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
<b>Y3. Transferencias de propiedad.</b>			

31	Considera Ud. ¿Qué la transferencia de propiedad incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
32	Considera Ud. ¿Qué la transferencia de cuotas ideales de un predio incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
33	Considera Ud. ¿Qué las transferencias formalizadas con posterioridad al fallecimiento del transferente o adquirente incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
34	Considera Ud. ¿Qué la transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrito incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
35	Considera Ud. ¿Qué la transferencia por dación en pago o permuta incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
36	Considera Ud. ¿Qué la transferencia de propiedad por sucesión incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
37	Considera Ud. ¿Qué la donación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
38	Considera Ud. ¿Qué la expropiación incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
<b>Y4. Cargas y Gravámenes</b>			
39	Considera Ud. ¿Qué las cargas y gravámenes inciden positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
40	Considera Ud. ¿Qué la inscripción de hipoteca incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
41	Considera Ud. ¿Qué la anotación de embargo incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
42	Considera Ud. ¿Qué la inscripción de anticresis incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
43	Considera Ud. ¿Qué la anotación de bloqueo registral incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
44	Considera Ud. ¿Qué la anotación preventiva de prescripción adquisitiva incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		

<b>45</b>	Considera Ud. ¿Qué la inscripción de arrendamiento financiero incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
<b>46</b>	Considera Ud. ¿Qué la inscripción del derecho de superficie incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		
<b>47</b>	Considera Ud. ¿Qué la inscripción de servidumbre incide positivamente en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020?		

## **BASE NORMATIVA**

### **LEY N° 30313:**

LEY DE OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE Y CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR SUPPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y MODIFICATORIA DE LOS ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LOS ARTÍCULOS 4° Y 55° Y LA QUINTA Y SEXTA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS Y FINALES DEL DECRETO LEGISLATIVO 1049

ART.1 OBJETO DE LA LEY: La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

Artículo 2. Naturaleza del procedimiento de inscripción registral:

El procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en la presente Ley. Únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o

falsificación de documentos, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la presente Ley. La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

Artículo 3. Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite:

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

- a. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extra protocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.
- b. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extra protocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extra protocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral.

- c. Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él.
- d. Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.
- e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.

Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

3.2. En caso se formule oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, esta solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

3.3. No cabe oposición al título inscrito o anotado en la partida registral.

3.4. Formulada la oposición al título presentado sustentada en cualquiera de los documentos a que se refieren los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, las instancias registrales bajo responsabilidad, previa calificación y verificación, proceden a la tacha del título.

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

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

#### Artículo 4. Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales

4.1. El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.2 La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.4.3 En caso de que se disponga la cancelación

del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.3 En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley.

#### Artículo 5. Efectos de la cancelación

La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

#### Artículo 6. Título formal en las decisiones arbitrales

La decisión arbitral que sustenta la inscripción o anotación en el registro debe cumplirla formalidad que disponga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos conforme al principio registral de titulación auténtica.

### **ARTÍCULO 33 DEL CÓDIGO CIVIL**

El domicilio se constituye por la residencia habitual de la persona en un lugar.

En nuestro código se menciona la residencia habitual. La habitualidad es un factor de hecho que consiste en que lo usual para la persona y su familia es el de tener sus actividades de vida cotidiana en un determinado lugar preferentemente que en otros.

Lo usual es que cada persona tenga una sola residencia. Puede frecuentar varios lugares en su vida cotidiana, pero siempre estará referido principalmente, habitualmente a uno de ellos. Esa será su residencia y en principio también su domicilio para efectos civiles.

En este artículo se suprime el elemento subjetivo, en animus, para la constitución del domicilio de la persona. Se ha admitido la posición que el domicilio debe fijarse, exclusivamente en atención al elemento objetivo. Es decir por el simple hecho de residir real y habitualmente en un lugar es factor determinante para presumir que la persona ha situado ahí su centro espacial de imputación jurídica. Es preciso tener en cuenta la nota de habitualidad.

En este artículo, es necesario aclarar que estamos hablando de domicilio civil, que es el domicilio para todos los efectos de la vida cotidiana y privada de la persona.

## **LEY N° 30299**

LEY QUE ADECUA EL USO DE LAS TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES EN EL SISTEMA DE REMATES JUDICIALES Y EN LOS SERVICIOS DE NOTIFICACIONES DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES, Y QUE MODIFICA LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL, EL CÓDIGO

PROCESAL CIVIL, EL CÓDIGO PROCESAL CONSTITUCIONAL Y LA LEY PROCESAL DEL TRABAJO.

- En la Primera Disposición Complementaria Modificatoria indica que se Incorporen al Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado por Decreto Supremo 017-93-JUS, los artículos 155-A, 155-B, 155-C, 155-D, 155-E, 155-F, 155-G, 155-H y 155-I en los términos siguientes:

“**Artículo 155-A.** Notificación electrónica La notificación electrónica es un medio alternativo a la notificación por cédula y se deriva a casilla electrónica de manera obligatoria en todos los procesos contenciosos y no contenciosos tramitados ante los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial. La notificación electrónica debe contar con firma digital y debe ser utilizada en el marco de la Ley 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su reglamento, así como la normativa relacionada.

**Artículo 155-B.** Requisito de admisibilidad Es un requisito de admisibilidad que las partes procesales consignen en sus escritos postulatorios la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial, extendiéndose dicho requisito al apersonamiento de cualquier tercero en el proceso.

**Artículo 155-C.** Efectos La resolución judicial surte efectos desde el segundo día siguiente en que se ingresa su notificación a la casilla electrónica, con excepción de las que son expedidas y notificadas en audiencias y diligencias especiales.

**Artículo 155-D.** Obligatoriedad de casilla electrónica Los abogados de las partes procesales, sean o no de oficio, los procuradores públicos y los fiscales deben consignar una casilla electrónica, la cual es asignada por el Poder Judicial sin excepción alguna. El Poder Judicial a través de su Consejo Ejecutivo es el responsable de emitir las disposiciones necesarias para implementar y habilitar la asignación de casillas electrónicas del Poder Judicial, así como las reglas del diligenciamiento de las notificaciones electrónicas. La obligatoriedad de consignar casilla electrónica rige para los recursos de casación que se formulen a partir de la vigencia de la presente Ley y, mientras no se disponga dicha obligatoriedad, subsiste la notificación por cédula conforme a las disposiciones del Código Procesal Civil aplicables.

**Artículo 155-I.** Señalamiento de domicilio procesal En todas las leyes procesales de actuación jurisdiccional que contengan disposiciones referidas al señalamiento de domicilio procesal, entiende que debe consignarse el domicilio procesal postal y el domicilio procesal electrónico, constituido por casilla electrónica asignada por el Poder Judicial.”

- En la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria. Modifican los artículos 157 y 731 del Código Procesal Civil:

**Artículo 157 sobre la notificación de las resoluciones judiciales:** La notificación de las resoluciones judiciales, en todas las instancias, se realiza por vía electrónica a través de casillas electrónicas implementadas, de conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley

Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo 017- 93-JUS, con las excepciones allí establecidas.

**Artículo 731 sobre la Convocatoria:** Aprobada la tasación o siendo innecesaria esta, el Juez convocará a remate. El remate o la subasta de bienes muebles e inmuebles se efectúan por medio del Remate Judicial Electrónico (REM@JU) si no existe oposición de ninguna de las partes o de terceros legitimados de ser el caso, conforme con la ley especial sobre la materia.

- En la Tercera Disposición Complementaria Modificatoria. Modifica el artículo 14 del Código Procesal Constitucional:

**Artículo 14 sobre la notificación:** Todas las resoluciones se notifican por vía electrónica a casillas electrónicas acorde con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado con Decreto Supremo 017-93-JUS, con las excepciones allí establecidas y las actuaciones a que se refiere el artículo 9.

## **DECRETO LEGISLATIVO N°1412 DECRETO LEGISLATIVO QUE APRUEBA LA LEY DE GOBIERNO DIGITAL**

Que, el artículo 1 establece el marco de gobernanza del gobierno digital para la adecuada gestión de la identidad digital, servicios digitales, arquitectura digital, interoperabilidad, seguridad digital y datos; así como el régimen jurídico aplicable al uso transversal de tecnologías digitales en la digitalización de procesos y prestación de servicios digitales por parte de las entidades de la Administración Pública en los tres niveles de gobierno.

**DECRETO SUPREMO N°003-2020-TR “APRUEBAN EL USO DE LA CASILLA ELECTRÓNICA PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y ACTUACIONES DE LA SUNAFIL”<sup>26</sup>**

- En el Artículo 1: El objeto del decreto supremo tiene por objeto regular el uso obligatorio de la notificación vía casilla electrónica, con miras a efectuar notificaciones, en los procedimientos administrativos y actuaciones de la Superintendencia Nacional de Fiscalización Laboral (SUNAFIL) a través de su Sistema Informático de Notificación Electrónica.
- En el Artículo 2: El presente Decreto Supremo tiene como finalidad mejorar la eficiencia y la celeridad en la notificación de las actuaciones y actos administrativos en la SUNAFIL
- En el Artículo 3: El Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Fiscalización Laboral (SUNAFIL), en calidad de sistema web que permite la transmisión y almacenamiento de la información de notificaciones vía casilla electrónica, garantizando la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la notificación diligenciada electrónicamente.

---

<sup>26</sup>      DECRETO      SUPREMO      N°      003-2020-TR.      Extraído      de:  
[http://www.trabajo.gob.pe/archivos/file/SNIL/normas/2020-01-14\\_003-2020-TR\\_7223.pdf](http://www.trabajo.gob.pe/archivos/file/SNIL/normas/2020-01-14_003-2020-TR_7223.pdf)

- En el artículo 4: Tiene aplicación para las unidades orgánicas y los órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de Fiscalización Laboral (SUNAFIL) que participan en las actuaciones y/o procedimientos administrativos de competencia de la entidad; y para los administrados.
- En el artículo 6: Para la asignación de la casilla electrónica, la SUNAFIL asigna al usuario una casilla electrónica en el Sistema Informático de Notificación Electrónica, la cual se constituye en un domicilio digital obligatorio para la notificación de los actos administrativos y/o actuaciones emitidas en el marco de sus funciones y competencias que correspondan ser informadas al administrado. La Superintendencia Nacional de Fiscalización Laboral (SUNAFIL) comunica al usuario cada vez que se le notifique un documento a la casilla electrónica a través de las alertas del Sistema Informático de Notificación Electrónica, en su correo electrónico y/o mediante el servicio de mensajería.
- En el Artículo 8: Obligaciones del usuario de la casilla electrónica. El usuario debe revisar periódicamente la casilla electrónica asignada a efectos de tomar conocimiento de los documentos y/o actos administrativos que se le notifiquen, mantener operativo su correo electrónico y/o servicio de mensajería, a efectos de recibir las alertas del Sistema Informático de Notificación Electrónica. Mantener la confidencialidad y adoptar las medidas de seguridad en el uso del nombre de usuario y la clave de acceso a la casilla electrónica que se le asigne.

En el Artículo 11: Para la validez y efecto de la notificación vía casilla electrónica, la notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibidos en la casilla electrónica o, en caso tal día sea no hábil, a partir del primer día hábil siguiente de haber sido recibida.

## CONCLUSIONES

Que en los Registros públicos se cercioren de que se reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes para su registración, cuyo fin es necesario someterlos a un previo examen, verificación o calificación y así poder asegurar su validez o perfección, tanto en los documentos donde se traspasan bienes inmuebles no se inscriben en registros públicos de oficio por parte del registrador, si no que previamente debe existir una petición de las partes interesadas.

En nuestro país suele suceder que nos cuesta asimilar muchas veces que tenemos una mafia que día a día crece más y con lleva a que diariamente estemos frente a un nuevo fraude inmobiliario, esta mafia suele organizarse muy bien y así aprovechar el descuido de las personas, es decir se aprovechan que muchas de sus víctimas radican en el exterior y esto los ayuda a cometer sus fechorías y así poder realizar hasta 3 o 4 ventas simultaneas con precios totalmente fuera de lugar que es menos del 50 % del precio real.

Si bien es cierto estamos pues frente a un grupo notarios que no se toman el trabajo de revisar lo que firman , si no que confían muchas veces en el personal que trabaja años para ellos y pues con esto muchas veces la veces la confianza los induce a caer en error, ya que la principal labor del notario es cerciorarse que todo este conforme a ley y dar fe de que esto sea así, o también podemos decir que estamos frente a un grupo de notarios que con el afán de tener más ingresos abarcan más de lo normal y en el momento no se percatan que estas mafias son expertas en hacer caer en error al notario y/o a su personal que recepciona la documentación, también tenemos una mafia en los registros públicos pues registradores se valen de su poder para comentar dichas fechorías .

Cada vez es mayor el número de casos de estafas con inmuebles. Los delitos como usurpación de identificación y el engaño documentario son los de mayor incidencia» La seguridad jurídica configura un principio fundamental que transita a lo largo de las leyes peruanas, que nace desde la Norma Fundamental que lo precede, nuestra Constitución. Dicho principio se concretiza con claridad a través de distintas disposiciones constitucionales, algunas de orden general; y cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad y a los instrumentos que provee el Estado para su reconocimiento (Los Registros Públicos), aquélla no solo debe garantizar al ciudadano común el mantenimiento de su situación jurídica, sino que el principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo nacional de todos los peruanos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para que a partir de la titularidad del derecho que otorga el Registro Público, dar lugar a la generación de riqueza. La ley N° 30313 o Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite por suplantación de identidad o falsificación de documentación, publicada en el mes de marzo del año 2015, determina un procedimiento para que el ciudadano perjudicado por suplantación o falsificación de documentos en transacciones de bienes inmuebles pueda oponerse oportunamente durante la etapa de trámite del proceso de inscripción de un inmueble. Antes de esta norma, solo se podía invalidar un asiento registral por mandato judicial, 36 situación que resultaba excesiva, ya que el propietario afectado debía acudir al Poder Judicial para lograr la cancelación del asiento respectivo, generando gastos económicos y tiempo en el trámite. Con la publicación y vigencia de esta Ley, el usuario afectado puede lograr la cancelación del asiento registral presentando pruebas que demuestren la suplantación de identidad o falsificación de documento. Es por eso que la finalidad del Registro de Predios se basa en

la debida protección de los derechos de propiedad por medio de la oponibilidad derivada de la publicidad registral que brinda el registro, promoviendo la seguridad jurídica respecto de los derechos publicitados.

El problema del fraude inmobiliario se debe afrontar desde su origen. Las personas que realizan las suplantaciones de identidades y falsificaciones de documentos son grupos organizados reincidentes. Y si ello sucede es porque no contamos con un sistema penal eficaz. Si las normas penales se harían respetar por las autoridades competentes, se reduciría o, incluso, se eliminaría este tipo de delitos.

Por la ineficacia de nuestro sistema penal se ha tenido que aprobar la ley para hacer frente a los fraudes inmobiliarios hechos por los grupos delincuenciales; sin embargo, algunas disposiciones de la ley, como la extensión de la fe pública registral al título archivado, la competencia provincial de las notarías y la anotación preventiva aun contra el tercero de buena fe registral, impedirán la fluidez y elevarán los costos de las transacciones inmobiliarias en general.

Proponemos que se implemente el domicilio electrónico en el Código Civil para reformar a un sistema más eficiente de notificación y alerta que pueda prevenir los fraudes inmobiliarios de predios urbanos en la Sunarp.

Debe haber una reforma para masificar el uso de la herramienta Alerta Registral implementada en sede registral, con la finalidad de hacer frente a los fraudes inmobiliarios de predios urbanos, mediante un nuevo sistema informático que resultaría eficiente para salvaguardar la seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles de predios urbanos.

## **APORTE AL DERECHO**

PROYECTO DE LEY N°0001/2022-CR-

LEY QUE INCORPORA EL DOMICILIO ELECTRÓNICO AL CÓDIGO CIVIL

ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA LEY

Modifíquese el artículo 33 del Código Civil, que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 33.- CONSTITUCIÓN DEL DOMICILIO

El domicilio se constituye por la residencia habitual de la persona en un lugar y deberá ser requisito para todo acto jurídico el domicilio electrónico ya sea el correo electrónico o la asignación de casillas electrónicas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La propuesta legislativa pretende que se implemente el domicilio electrónico en el Código Civil para reformar a un sistema más eficiente de notificación y alerta que pueda prevenir los fraudes inmobiliarios de predios urbanos en la Sunarp.

De conformidad con nuestra legislación nacional, el domicilio se constituye por la residencia habitual de la persona en un lugar, entendiéndose en un lugar físico.

Cuando las personas acuden a las notarías y redactan las minutas, escrituras públicas no se les pueda prevenir oportunamente sobre los actos de inscripción en sus predios urbanos, recién cuando elevan la Escritura Pública a la Sunarp al momento de inscribir el título se pide en el asiento de presentación que se ponga un correo electrónico

del presentante (propietario, ya sea personal del notario u algún tercero que sea el presentante del título) pero solo para hacer el seguimiento del título por la página SIGUELO, pero no necesariamente el propietario del predio está notificado de las inscripciones, cargas o gravámenes que se inscriban en su propiedad inmueble. Si el propietario del inmueble está suscrito a la herramienta Alerta Registral les notificarán de las inscripciones o publicidad que se generen por el número de partida que tenga vinculado a su correo electrónico o número de celular, pero esto limita a que el propietario del inmueble se encuentre suscrito a Alerta Registral, cuente con un correo electrónico e indicar un número de celular para que pueda recibir las alertas en caso haya alguna actividad con tus propiedades previamente registrados en Sunarp, una vez te hayas inscrito, deberás buscar las partidas y asociarlas una a una. Lo que se pretende con la propuesta legislativa es que se incorpore el domicilio electrónico en el Código Civil, esto responde a que el espacio físico ya es muy limitado, las personas tienden a usar los recursos tecnológicos, se dan por notificados y comunicados por el correo electrónico, Con esto la Sunarp implementaría las casillas electrónicas y se reformaría la herramienta Alerta Registral con el fin de que se pueda prevenir los fraudes inmobiliarios de predios urbanos en la Sunarp.

La propuesta legislativa plantea que, se implemente el domicilio electrónico en el Código Civil, ya que cada vez es más frecuente el uso de los recursos tecnológicos y que las notificaciones se den al domicilio electrónico por medio de la notificación vía casilla electrónica tiene como finalidad, contar con una Administración Pública más eficiente y comprometida con el ejercicio de los derechos fundamentales, mejorando la atención de los administrados a través del aprovechamiento de las nuevas Tecnologías de la

Información y Comunicación (TIC) para efectos de la comunicación de todos sus actos y actuaciones administrativas.

Al incorporar el domicilio electrónico al Código Civil, resultará que la Herramienta Alerta Registral se transforme a un Sistema informático de Casillas Electrónicas que resultará idóneo ya que gracias a la obligatoriedad del domicilio electrónico se dará un uso masivo de las notificaciones electrónicas y pueda evitar los fraudes inmobiliarios

La Sunarp a través del Sistema de Notificación Electrónica, puede remitir al usuario de la casilla electrónica mensajes de correo electrónico y/o mensajes de texto (SMS), con el fin de alertarle sobre el envío de una notificación a su casilla electrónica; para tal fin, la Sunarp utiliza la información consignada por el usuario en el formulario de registro de la herramienta Alerta Registral.

#### EFFECTOS DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente propuesta legislativa no contraviene con nuestra legislación nacional, sino más bien pretende incluir dentro del ordenamiento jurídico la figura del domicilio electrónico en el Código Civil, ya que cada vez es más frecuente el uso de los recursos tecnológicos que buscan simplificar la relación de los particulares con el Estado o dotarlos de herramientas alternativas que les permita la efectividad de sus derechos.

#### ANALISIS COSTO BENEFICIO

La presente propuesta legislativa, no genera gasto nacional, por el contrario, tiene como objetivo principal que a través del ordenamiento jurídico se implemente el domicilio electrónico en el Código Civil para reformar a un sistema más eficiente de

notificación y alerta que pueda prevenir los fraudes inmobiliarios de predios urbanos en la Sunarp.