



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE HUMANIDADES
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

“LA ALERTA REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS, LIMA 2017 - 2018”

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

JOSE DAVID COTRINA OLIVA

ASESOR

MG. HUGO AUGENCIO GONZALES AGUILAR

LIMA, PERÚ, OCTUBRE DE 2018

DEDICATORIA

Esta tesis está dedicada principalmente a Dios porque gracias a él, podemos hacer posible nuestros sueños, tan solo con tener un gramo de fe. También dedico este proyecto a mis padres y hermano porque me apoyaron en todo momento.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, ya que hizo que esto sea posible y así también por darme a los mejores padres que pueda tener; a los cuales amo y agradezco muchísimo, por su apoyo, enseñanzas y consejos para que pueda hacerme un hombre de bien.

Al Dr. Hugo Augencio Gonzáles Aguilar, por ser la base principal, nuestro docente que nos orienta de manera incondicional quien, a través de sus consejos, reflexiones y pautas metodológicas, orientó mi investigación.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación se ha determinado la relación en el cumplimiento de la seguridad jurídica de los registros públicos, mediante la alerta registral.

La correspondiente investigación se ha desarrollado mediante un paradigma positivista, asimismo se ha utilizado un enfoque cuantitativo, en el cual se ha aplicado un cuestionario a la muestra representativa de la población. Esta se ha analizado con el programa SPSS, para efectos de medir resultados, así mismo se aplicó el diseño transversal-correlacional, ya que se trabajó con dos variables las mismas que se relacionan entre sí, tal como se ha planteado en la hipótesis alternativa; por lo que los resultados obtenidos fueron positivos, y llegando a concluir la existente relación que tiene la alerta registral como finalidad del cumplimiento de la seguridad jurídica de los registros públicos.

Palabras clave: Alerta Registral, seguridad jurídica, visión de Sunarp

ABSTRACT

The present research work has determined the relationship in compliance with the legal security of public records, through the registration alert.

The corresponding research has been developed through a positivist paradigm, and a quantitative approach has been used, in which a questionnaire has been applied to the representative sample of the population. This has been analyzed with the SPSS program, in order to measure results, thus the transversal-correlational design was applied, since two variables were worked on that are related to each other, as it has been proposed in the alternative hypothesis; Therefore, the results obtained were positive, and even concluded the existing relationship that has the registration alert as the purpose of compliance with the legal security of public records.

Keywords: Registration Alert, legal security and vision of Sunarp

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Realidad del Problema.....	2
1.2. Formulación del problema.....	3
1.2.1. Problema general.....	3
1.2.2. Problemas específicos.....	3
1.3. Objetivos de la investigación.....	3
1.3.1. Objetivo general.....	3
1.3.2. Objetivos específicos.....	3
1.4. Justificación e importancia de la investigación.....	3
1.4.1. Justificación teórica.....	4
1.4.2. Justificación metodológica.....	4
1.4.3. Justificación práctica.....	4
1.5. Limitaciones de la investigación.....	4
1.5.1. Limitación temporal.....	4
1.5.2. Limitación económica.....	4
1.5.3. Limitaciones de contenido.....	5

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.1 Bases referenciales.....	7
2.1.1. Antecedentes internacionales.....	7
2.1.2. Antecedentes Nacionales.....	11
2.2. Bases Teóricas Científicas.....	16
2.3 Bases Normativa Jurídica.....	22
2.4. Definiciones Doctrinales.....	28
2.4.1 Definición de Términos.....	31

CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO

3.1. Paradigma y Enfoque de la Investigación	33
3.1.1 Paradigma de la Investigación	33
3.1.2 Enfoque de la investigación	33
3.2. Tipo y Diseño de Investigación	33
3.2.1 Tipo De Investigación	33
3.2.2 Diseño de Investigación.....	33
3.3. Población y muestra.....	34
3.3.1. Población	34
3.3.2. Muestra.....	34
3.4. Hipótesis	34
3.4.1. Hipótesis general	34
3.4.2. Hipótesis específicas	34
3.5. Variable – Operacionalización.....	35
3.6. Método y Técnicas de investigación	37
3.7. Descripción de los instrumentos utilizados	38
3.8. Análisis Estadístico e Interpretación de datos.....	38

CAPÍTULO IV ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1. Resultados de la investigación.....	40
4.2. Prueba de Hipótesis.....	51

CAPÍTULO V DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusión	54
5.2. Conclusiones.....	58
5.3. Recomendaciones	59

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Operacionalización de Variable	36
Tabla 2	Tipo de técnica e instrumento	38
Tabla 3	¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?	40
Tabla 4	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?	41
Tabla 5	¿Sabe usted en qué consiste el servicio de alerta de inscripción?	42
Tabla 6	¿Cree Usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?	43
Tabla 7	¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?.....	44
Tabla 8	¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?	45
Tabla 9	¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?	46
Tabla 10	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?	47
Tabla 11	¿Cree usted que es un beneficio saber qué tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?	48
Tabla 12	¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?	49
Tabla 13	¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?	50

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 01.....	40
Figura 2 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 02.....	41
Figura 3 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 03.....	42
Figura 4 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 04.....	43
Figura 5 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 05.....	44
Figura 6 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 06.....	45
Figura 7 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 07.....	46
Figura 8 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 08.....	47
Figura 9 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 09.....	48
Figura 10 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 10.....	49
Figura 11 Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 11.....	50

INTRODUCCIÓN

En el Perú la entidad encargada de los registros de bienes muebles e inmuebles, es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, mayormente conocida con su abreviatura "SUNARP"; teniendo como finalidad, garantizar la seguridad jurídica, salvaguardando la titularidad de los propietarios, mediante la publicidad registral.

Pero al pasar del tiempo se ha visto afectada dicha seguridad debido a los fraudes que se han venido dando, a esto se le conoce en muchos países como fraudes inmobiliarios, ya que en la mayor parte del mundo se ha traficado con los inmuebles, como es el caso de Colombia con las llamadas fincas, en donde las causas que originan dicho fraude son por usurpación de identidad y falsificación de documentos.

Sin embargo ¿la alerta registral será eficaz para combatir el fraude inmobiliario? Pues en esta investigación se ha recopilado la opinión de profesionales en derecho registral, estudiantes de la carrera de derecho, mediante una encuesta, como también se ha consultado con diversas normas registrales y la resolución con la cual se creó la alerta registral, con la cual se verificará si la hipótesis planteada es la correcta o dicho instrumento no es factible para la lucha contra el fraude inmobiliario.

El contenido de la presente tesis se desprende en:

En el capítulo I: Aquí encontraremos la realidad del problema, como también la justificación e importancia de la investigación, trazándonos así los objetivos generales y específicos, e identificando las limitaciones de la investigación.

En el capítulo II: En este capítulo tenemos al marco teórico, conteniendo los antecedentes de estudios, bases teóricas, normativas y definiciones doctrinarias correspondientes al tema investigado.

En el capítulo III: Trata del marco metodológico, el cual está conformado por el tipo, diseño paradigma y enfoque de la investigación, así como población

y muestra que se utilizó para la aplicación de la encuesta; además esta las hipótesis, las variables e operacionalización de las mismas.

En el capítulo IV: Tenemos el análisis e interpretación de resultados, como también la comprobación de la hipótesis planteada.

En el capítulo V: Encontramos la discusión de los resultados, como las conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Realidad del Problema

En el Perú el sistema registral ha tenido varios vacíos por los cuales se ha producido los fraudes registrales, pero con el pasar del tiempo se ha venido utilizando nuevos instrumentos para combatirlo, utilizando la tecnología para dicho fin.

Al describir una realidad en el Perú, Hernández y Ramos (2018) nos dicen que: “En el sistema registral inmobiliario se da la problemática del fraude inmobiliario al notario o a registros públicos, pues se habla de fraude notarial o registral. Sin darnos cuenta que el sistema inmobiliario, es el que presenta vulnerabilidades” (p.2).

Siendo así que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), es la entidad encargada de brindar seguridad jurídica, de las propiedades y derechos inscritos en ella. Por lo que se implementó nuevos instrumentos registrales, utilizando la tecnología para dicho fin.

Como indica Monar (2018) respecto a la propiedad:

(...) con el pasar de los años se ha vuelto un bien indispensable en la sociedad, siendo un presupuesto básico para la creación de nuevos sistemas jurídicos que busquen tutelar su protección. Para lo cual se delegó esta responsabilidad a la Superintendencia de los Registros Públicos, cuya finalidad es garantizar la seguridad. (p.14).

Uno de los mecanismos y materia de investigación es la alerta registral, la cual es un servicio sin costo alguno, por lo que los registros públicos comunican mediante un mensaje al correo electrónico y por mensaje de texto a un teléfono móvil, sobre la presentación de un formulario de solicitud que contenga una posible modificación en el actual estado jurídico-registral de las propiedades, derechos que se encuentren inscritos, así como también dar información sobre la publicidad registral que brinda los registros públicos y del registro de propiedad inmueble.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Ayuda la alerta registral a brindar seguridad jurídica en los Registros Públicos en Lima 2017 - 2018?

1.2.2. Problemas específicos

¿Cuáles son las formas en la que la alerta registral brinda seguridad jurídica de los Registros Públicos en Lima 2017 - 2018?

¿La alerta registral cumple con la finalidad de los registros públicos en Lima 2017 - 2018?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Determinar si la alerta registral ayuda a brinda seguridad jurídica en los registros públicos en Lima 2017 - 2018.

1.3.2. Objetivos específicos

Analizar cuáles son las formas en la que la alerta registral brinda seguridad jurídica de los Registros Públicos en Lima 2017 - 2018.

Determinar si la alerta registral cumple con la finalidad de los registros públicos en Lima 2017 - 2018.

1.4. Justificación e importancia de la investigación

La finalidad de esta investigación es analizar si con la alerta registral se puede brindar la seguridad jurídica, para que los Registros Públicos cumplan su objetivo.

Ya que, si bien la Sunarp fue creada con dicha misión, se ha visto con el pasar de los años, que la realidad supero a la norma, en el sentido que, al tener un sistema registral mixto, se encuentra que, para el registro de propiedades inmuebles, esta como facultad del usuario poder inscribir o no sus propiedades, por lo que, en algunos casos se genera una realidad registral ficticia, al haber transferido una propiedad, pero la misma no haya sido inscrita en los Registros Públicos.

Asimismo, se ha visto que personas valiéndose de documentos falsos o usurpando identidades, han generado transferencias de propiedad, las cuales se conocen como fraudes inmobiliarios.

1.4.1. Justificación teórica

En el aspecto doctrinario, las investigaciones internacionales hacen mención a una realidad problemática muy similar a la nuestra, en donde los juristas en el ámbito registral buscan la solución para brindar seguridad jurídica en lo que conocemos como registro de propiedad, y es por eso que considero de interés público dar a conocer la relación existente entre la alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos

1.4.2. Justificación metodológica

En esta investigación se utiliza un cuestionario para recabar información sobre la alerta registral, contribuyendo así en el conocimiento de las herramientas que tenemos para la seguridad jurídica.

1.4.3. Justificación práctica

Con esta investigación se busca beneficiar de algún modo a los ciudadanos, ya que, todos tenemos relación con el derecho registral, al querer proteger los bienes que poseen.

1.5. Limitaciones de la investigación

Para determinar las limitaciones de la presente investigación, se ha tomado en cuenta los siguientes aspectos:

1.5.1. Limitación temporal

Esta investigación se limita en el tiempo, ya que la presente investigación cuenta con el periodo del 2017 – 2018.

1.5.2. Limitación económica

La investigación es autofinanciada, por lo que se ha usado de manera adecuada los recursos económicos.

1.5.3. Limitaciones de contenido

Para esta investigación no se ha podido obtener la estadística de los casos de oposición al procedimiento de inscripción de un título en los registros públicos.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1 Bases referenciales

2.1.1. Antecedentes internacionales

Carreto (2014) en su tesis titulada “El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario”, con enfoque cuantitativo y teniendo como objetivo determinar si la modernización brinda seguridad jurídica en el derecho registral, obteniendo la siguiente conclusión: de acuerdo con los avances que ha tenido el registro de las propiedades con respecto a la modernización del mismo, el notario podrá obtener los datos de las acciones que se generen en registros, por medio de las consulta virtuales que se podrán hacer mediante las oficinas jurídicas.

En nuestro sistema registral, ese mismo concepto de consultas electrónicas ha sido implementado para brindar seguridad, mediante la publicación, los cuales se les conoce como consultas en línea.

García (2016) en su tesis que se titula “Precontractualidad Inmobiliaria, Actividad de Intermediación y Seguridad Jurídica” con enfoque cualitativo, llegando a la siguiente conclusión: la seguridad jurídica si viene a ser preventiva, entonces no englobaría en la situación actual, la etapa de formación de los contratos inmobiliarios, sino que tendría inicio en el contrato ya existente y pendiente de inscripción.

Lo que se relaciona con el sistema declarativo que tenemos en el Perú, pues una vez generado el contrato se podrá generar la inscripción, ya que los registros públicos solo publicitan tu propiedad mas no te da la titularidad del derecho.

Hernández, Marengo y Valladares (2011) en su tesis que se titula “La inscripción de nuevas matrículas donde se encuentran documentos observados que fueron presentados con anterioridad al decreto legislativo 257, y que no han sido subsanados o retirados. Caso registro de la propiedad raíz e hipotecas de la primera sección de oriente, departamento de San Miguel” con enfoque cuantitativo teniendo como objetivo el análisis de la normas registrales en los casos que no han sido subsanados o retirados, en los supuestos de hipoteca

registral, obteniendo la conclusión: el sentir de las leyes es unificar las diligencias para que sean los procedimientos registrales más expeditivos, con el fin de no tener que recurrir a la entidad judicial, buscando la nulidad del asiento registral.

Como se aprecia en su conclusión lo que se busca es no recurrir en un procedimiento engorroso vía judicial, por lo que se trata de mantener en el ámbito registral, con lo cual en nuestro país se generó instrumentos electrónicos para brindar mayor seguridad, entre ellos el de alerta registral.

Rabascall (2016) en su tesis que se titula “La Seguridad Jurídica Como Derecho Justiciable en Ecuador”, de enfoque cuantitativo con diseño descriptivo y bibliográfico, teniendo como objetivo identificar la seguridad jurídica desde una perspectiva de su justiciabilidad como derecho ante los juzgados y tribunales de la República, determinando las falencias puntuales de nuestro sistema con propuestas específicas y realizables para el mejoramiento integral de la función judicial en el país; llegando a la siguiente conclusión:

A partir de lo expuesto en esta investigación, se puede concluir que la seguridad jurídica constituye, hoy por hoy, un derecho plenamente justiciable, en forma autónoma e independiente, que puede ser alegado por cualquier persona natural o jurídica como fundamento de una acción de garantías jurisdiccionales, a fin de obtener la tutela efectiva de la justicia constitucional para hacer valer, en forma real y práctica, la vigencia de sus derechos (p.34).

Jiménez y Hugh (2011) en su tesis titulada “Protección de la Propiedad Inmueble en Costa Rica: implementación de Sistemas Virtuales que Coadyuvan a la Protección Registral de la Propiedad” de enfoque cualitativo y bibliográfico, teniendo como objetivo desarrollar una investigación basada en el análisis de los mecanismos que se utilizan en costa rica, para obtener una protección sobre las propiedades de bienes inmuebles, llegando a la siguiente conclusión: el mejor método para dar seguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles, sería el monitoreo, ya que este viene a ser una herramienta que sirve para buscar cualquier movimiento que se genere con relación a la propiedad inmueble y que intenten realizar una inscripción de la transferencia de la propiedad en el registro nacional.

En esta tesis se concluyó que se tendrá que monitorear los movimientos que se hagan en el registro de alguna partida registral, lo cual es muy parecido a la finalidad de la alerta registral, pues esta sirve para comunicar si hay algún trámite que involucre a una partida registral.

Zambrano (2013) en su tesis titulada “La creación de instrumentos públicos como certificados y firmas electrónicas que se implementen en la actividad notarial y registral dentro de la modernización tecnológica, por lo que es necesario que el derecho informático cuente con las regulaciones de carácter jurídico que norme dichos procedimientos” con enfoque cuantitativo, teniendo como objetivo, realizar un estudio de carácter jurídico así como también estudios doctrinales sobre la falta de normatividad acerca de los certificados y firmas electrónicas en la Ley de Comercio Electrónico, en lo relacionado con los certificados y firmas electrónicas que debe implementarse las notarías y los registros de la propiedad”, teniendo como una de sus conclusiones, la siguiente: de igual forma en que avanza la modernización, también con ellos aparecen ciertas dificultades en el ámbito comercial tradicional, en donde se aplicara con diversas situaciones que tienen relación con el ciberespacio, en donde el medio de comunicación es a través de mensajes electrónicos, por lo que aún nos cuesta adaptarnos a ellos, así como en la situación de los notarios y el registros de propiedad, que todavía no cuentan con sistemas electrónicos para emitir certificados. El problema se acrecienta ya que no existen normativas para la implementación y regulación del uso de documentos por medios electrónicos como medida de seguridad para los usuarios hace que desmerezca toda la confianza en los administradores estatales, de ahí que una de las prioridades es contar con leyes que estén acorde con los avances tecnológicos del momento

Con lo cual nos hace pensar que se debería utilizar los medios electrónicos, como ayuda de sus funciones, en ese sentido y comparándolo con el Perú, nosotros contamos ya con la explotación de esos recursos, pues la alerta registral es en base a los medios electrónicos, al igual que otros mecanismos que ayudan a brindar publicidad registral.

Suárez (2017) en su tesis que se titula “Sistematización del Servicio Público Registral Inmobiliario en las Oficinas de Registro de Instrumentos

Públicos en Colombia” con enfoque cualitativo teniendo como objetivo analizar los cambios que han tenido las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con la sistematización del servicio público registral inmobiliario. Así como Identificar los servicios y trámites que se han sistematizado en materia de servicio público registral inmobiliario en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en Colombia; llegando a la siguiente conclusión: la labor de la Superintendencia de Notariado y Registro ha estado encaminada a mejorar constantemente la calidad de los servicios que ofrece. Debido a la necesidad de llegar a más lugares dentro del territorio nacional, desde la creación de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se crearon círculos registrales, los cuales permitieron que las personas tuvieran más cerca el acceso al trámite de registro de instrumentos públicos. (...) De otro lado, mediante la incorporación de los medios tecnológicos para la información, el proceso de registro de instrumentos públicos no solo se agilizó, sino que permite unificar la información que se lleva de manera que al consultarse una matrícula inmobiliaria se obtenga información al día.

Como lo indica en su conclusión, nosotros también buscamos lo mismo, pues en los registros públicos del Perú, busca que las personas tengan mayor acceso a la información, y en el caso de la alerta registral la importancia es para prevención, de trámites fraudulentos.

Moreno (2015) en su tesis titulada “Las actividades notariales y el uso de las tecnologías de la información ante el principio de celeridad y la seguridad jurídica” con enfoque cualitativa y cuantitativa, teniendo como objetivo elaborar un documento de análisis crítico jurídico sobre la falta de aplicación de las tecnologías de la información, que permita determinar su uso obligatorio en las actividades notariales, a fin de evitar la vulneración del principio de celeridad y la seguridad jurídica, llegando a la siguiente conclusión: es importante resaltar que como máxima y primera conclusión debemos destacar que es imperativo que los procedimientos notariales hagan espacio al mundo de la tecnología como caracteriza fundamental de celeridad y seguridad jurídica. Que es imperativo iniciar una ambiciosa reforma legal que de paso a un verdadero desarrollo tecnológico en el área jurídica y principalmente en las operaciones notariales.

En esta tesis se explica que, en este mundo globalizado, debemos utilizar todos los medios existentes en donde la tecnología nos ayudara a brindar un servicio rápido y confiable, empezando por el notario y los registros públicos.

2.1.2. Antecedentes Nacionales.

Aliaga (2012) en su tesis titula “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”, de enfoque cuantitativo, teniendo como objetivo el de determinar si verdaderamente existe una protección del registro de propiedad inmueble, hacia los usuarios del mismo por su derecho de propiedad, llegando a la conclusión: el objetivo principal del registro de predios, se encuentra en el deber de proteger el derecho de propiedad, mediante la publicidad que nos brinda el registro, sin embargo al no generarse dicha finalidad ideal, genera entre los usuarios la desconfianza y desistimiento de los tramites que se realicen en los registros públicos.

En esta tesis el autor concluye en que la población peruana no genera trámites registrales por incertidumbre de la seguridad jurídica que brinda la Sunarp en caso concreto el registro de predios, teniendo como idea clara que existe una realidad problemática sobre la finalidad de los registros públicos.

Hernández y Ramos (2018) en su tesis que se titula “El Fraude Inmobiliario En los Registros Públicos”, con enfoque cuantitativo teniendo como objetivo, determinar la problemática del fraude inmobiliario en los Registros Públicos, llegan a la siguiente conclusión: que en los Registros públicos se deberá hacer una evaluación detallada y minuciosa para la verificación de que el documento se encuentren como lo requiere las normas registrales, siendo que los inmuebles no tienen de forma automática su registro, es decir que las inscripciones no son de oficio; si no todo lo contrario dicho registros son a petición de parte. Además, 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 (...)

Una vez más se demuestra que estamos en la lucha contra el fraude registral, en donde existen mafias que realizan ventas de inmuebles

fraudulentas, apoyándose en documentos falsos, por lo que en la actualidad Sunarp ha buscado soluciones con la ayuda de la tecnología.

Che (2016) en su tesis titulada “La Seguridad Jurídica del Propietario en un Sistema Dual de Transferencia de Inmuebles”, de enfoque cuantitativo, con diseño descriptivo – explicativo, teniendo como objetivo de determinar si es adecuado que se incorpore un doble sistema registral para el registro de propiedad inmueble brinda seguridad jurídica, llegando a la siguiente conclusión: que el sistema registral no genera como garantía la seguridad jurídica, pues si bien es cierto que se puede generar las transferencias de propiedad, dicha transacción no se encuentra dentro de la esfera de protección de los registros, debiendo ampliar dicho sistema. Una forma de garantizar la seguridad jurídica en el registro de propiedad inmuebles es tener un sistema dual, en donde el sistema constitutivo obliga a que toda transferencia se deberá inscribir en los registros públicos. Además, se mantendrá el sistema declarativo con el cual solo se buscará regularizar hacia el otro sistema constitutivo.

El autor de esta investigación considera que debido a los diversos fraudes inmobiliarios existentes, han sido debido al sistema declarativo del registro de predios, y que la mejor solución sería cambiar a un sistema constitutivo, en donde las transferencias que se realicen necesariamente deberán inscribirse para la obtención del derecho, sin embargo considero que esta, sería una solución en parte al problema pues atacarías al fraude inmobiliario solo en una parte y no por completo pues aun con dicho sistema registral se podría falsificar documentos y usurpar identidades para lograr su cometido; con lo que se debe seguir implementando mecanismos electrónicos para la prevención de dichos delitos.

Sacachipana (2017) en su tesis que se titula “Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a Través de la Inscripción Registral” con un enfoque cuantitativo, teniendo como objetivo estudiar y determinar si el sistema registral del registro de propiedad inmueble brinda seguridad jurídica, llegando a la siguiente conclusión: para que en el Perú se pueda brindar seguridad jurídica, se debería cambiar el sistema declarativo por el sistema constitutivo, ya que el sistema que tenemos no facilita la inscripción de las propiedades al registro, por lo que se debe tener un sistema

constitutivo con el cual se tendrá la seguridad de que la publicidad que nos brinde los registros públicos será una verdad absoluta y no una verdad aparente, la cual esta última ayuda a generarse dobles ventas de un mismo inmueble, ya que como indica nuestro ordenamiento jurídico, el que compra una propiedad de una persona que tiene su titularidad inscrita y no la registra, corren el riesgo de que dicha persona vuelva a vender a una tercera persona la misma propiedad.

En cierta forma comparto que el sistema registral para la inscripción de los registros de propiedad inmueble debe ser constitutivo, ya que con el sistema actual corremos el riesgo de que a persona que aparece en el registro de propiedad pueda vender de mala fe la propiedad a más de una persona, generando una inseguridad jurídica por lo que para ello se implementó la alerta registral que informa sobre posibles transferencias de propiedad, con el fin de evitar dichos fraudes inmobiliarios.

Mamani (2016) en su tesis titulada “Sistema Registral de la Propiedad Inmueble, Declarativo y Constitutivo: Estudio Comparado para Establecer su Pertinencia en el Sistema Registral Peruano” de enfoque cualitativo, teniendo como objetivo identificar si el sistema declarativo o constitutivo sería mejor para el ordenamiento registral peruano cumpla a plena cabalidad con la seguridad jurídica, llegando a la siguiente conclusión: en el Perú utilizamos un sistema registral de transferencia de propiedades inmuebles es el sistema consensualista, el cual es muy parecidos al sistema francés y al sistema italiano, considerando que la mejor elección es incorporar un sistema constitutivo con el cual toda transferencia de propiedad se consumara desde el momento en que dicha transferencia de la propiedad se inscriba ante superintendencia nacional de los registros públicos. Para que a partir de ese momento se brinde con toda claridad la seguridad jurídica que ofrece los registros públicos

Una vez más nos damos cuenta que el sistema idóneo para que se brinde mayor seguridad jurídica es el constitutivo, ya que el consensual, que es el que tenemos no es muy eficiente, obligándonos a buscar herramientas que nos ayude a brinda dicha seguridad; las herramientas que en la actualidad los registros públicos utilizan son mecanismos electrónicos con lo que se busca

facilitar el acceso a la información a los usuarios y a la prevención de posibles fraudes registrales.

Lino (2015) en su tesis, para obtener el título profesional de abogado, que titula: “El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción Sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica” de enfoque cuantitativo, teniendo como objetivo de determinar en el Perú que tan favorable para brindar seguridad jurídica, sería el ordenamiento constitutivo para la inscripción de transferencias de propiedad de bienes inmuebles en el año 2014, llegando a la siguiente conclusión: el objetivo principal que tiene el registro de predios, proviene de la seguridad jurídica que brinda al proteger los derechos de propiedad, frente a la oposición de estos, mediante la publicidad que brinda los registros públicos

En esta investigación el autor remarca la finalidad de los registros públicos el cual es brindar seguridad jurídica frente a sus bienes, derechos u obligaciones; indicando que la forma en que se brinda esta seguridad es a través de la publicidad registral.

Ortega (2017) en su tesis titulada “La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016” de enfoque de tipo cualitativo y un diseño de teoría fundamentada. De enfoque cualitativo, teniendo como objetivo de analizar como los notarios ayudan mediante cada transferencia de propiedad, a brindar seguridad jurídica, llegando a la siguiente conclusión: se ha determinado que la función notarial contribuye a la seguridad jurídica, de los contratos de compraventa de inmuebles garantizando la certeza y la presunción de legalidad de estos documentos. Ello se logra a través de la creación de la escritura pública por parte del notario, el mismo que la dota de fe pública. El artículo 51 del Decreto Legislativo 1049, indica que la escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial. Es así que el notario conserva el original del instrumento, ello obedece al valor jurídico del contenido del mismo. Con esto se dota de seguridad jurídica a las relaciones contractuales de quienes concurren a un despacho notarial

Campos (2013) en su tesis que lleva por título “Estudio de Caso: Modernización del Sistema Nacional de los Registros Públicos: Factores que Permitieron la Incorporación de una Política Pública de Utilización de Tecnologías de Información y Comunicación en el Servicio Público Registral” de enfoque cualitativo, teniendo como objetivo es determinar la forma en el ingreso a los registros públicos, lo que se conoce como TIC y a su vez indicar cuáles son las principales servicio creados en registros por medio del TIC, llegando a la siguiente conclusión: con la innovación de la tecnología en el mundo, para la trasmisión de información, nos muestra un universo de futuros servicios virtuales, en el ámbito registral, como por ejemplo el servicio de alerta registral, que si bien no está dentro del objetivo de los registros el cual es brindar seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad que brinda, se ha creado este servicio para que tenga la misma finalidad que es dar seguridad jurídica mediante la prevención, obteniendo información de lo que pasa con las partidas registrales.

Como nos indica el autor, si bien la alerta registral no se encuentra dentro las funciones de Sunarp, la misma ayuda a brindar seguridad jurídica, mediante la prevención de trámites iniciados en registros,

Monar (2018) en su tesis titulada “Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos” de enfoque de tipo cualitativo y un diseño descriptivo- transversal, teniendo el objetivo determinar de qué manera los mecanismos electrónicos aplicados por la Superintendencia Nacional de los Registros Público son eficaces y suficientes para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el sistema registral peruano, llegando a la siguiente conclusión: los mecanismos electrónicos implementando por la SUNARP tales como la inmovilización de partidas, bloqueo registral, los mecanismo biométricos y en especial la alerta registral resultan eficientes, cumpliendo con su finalidad principal la de otorgar seguridad jurídica de los actos que ante sus oficinas se pretenden inscribir. Asimismo, previenen el fraude inmobiliario, (...) inscripciones en general contra el fraude, pero si bien es cierto no son medios oponibles, por el contrario, resultan

necesarios para mantener comunicación entre registro y el propietario o interesado.

El autor de esta tesis considera que la herramienta de alerta registral es fundamental para contrarrestar el fraude registral, pues le da confianza, al estar enterado de lo que pasa con sus propiedades en registro.

Canchalla (2017) en su tesis que se titula “Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima – 2017” enfoque es cuantitativo, de alcance descriptivo y de diseño no experimental – transaccional descriptivo; teniendo como uno de sus objetivos, el de identificar cómo afecta la seguridad jurídica en los Derechos de los propietarios como usuarios de los Registros Públicos de Lima -2017, llegando a la siguiente conclusión: con respecto a identificar como afecta la seguridad jurídica en los Derechos de los propietarios como usuarios de los Registros Públicos de Lima-2017, se puede concluir que el 68% de los encuestados considera que la seguridad jurídica si afecta insatisfactoriamente en los derechos de los propietarios como usuarios de los Registros Públicos, ya que a pesar de los mecanismos de seguridad que se vienen empleando, como por ejemplo, la Alerta Registral no está siendo eficiente, esto debido a que no es un mecanismo de manera automática, sino más bien una opción para aquellos usuarios que lo deseen.

Según esta investigación la alerta registral no sería eficiente por no ser automática, lo cual quiere decir a mi entender, que muchas personas no han registrado sus propiedades en alerta registral, y por eso no hacen uso de esta herramienta.

2.2. Bases Teóricas Científicas

a) Seguridad Jurídica de los Registros Públicos

La seguridad jurídica que brinda los registros públicos es básicamente una garantía que tiene toda persona, al existir algún derecho inscrito, con el cual se tendrá la plena confianza que dicho derecho, no será perturbado, para que pueda con toda tranquilidad disponer de él.

Aliaga (2012) dice que el objetivo principal del registro de propiedad inmueble, el motivo de existencia de dicho registro es la publicidad de los actos o derechos registrados, brindando seguridad jurídica. La reacción inmediata de la publicidad generada es el conocimiento de las personas en general de los, bienes o derechos inscritos de los que se requiera contratar, con lo cual se ayuda también a prevenir futuras transferencias; dicha prevención se entiende como seguridad y dicha seguridad se basa en que los actos son jurídicos y por ende consecuencias jurídicas.

b) Seguridad Jurídica como Principio del Registro

Para Gonzales (2005) La entidad de registros no tiene base constitucional, pero se encuentra dentro del principio implícito de seguridad jurídica. Además se debe entender que la importancia social como herramienta de fomento y desarrollo de riqueza, no es motivo para dirigirlo como un medio o herramienta para otros fines, así como lo ha indicado el Tribunal Constitucional: en el objeto del desarrollo de manera plena del derecho a la propiedad, según lo indica la constitución política del Perú, no es suficiente saber que somos titulares de una propiedad tan solo con tener una firme convicción de serlo, sino que también es necesario poder oponer dicha titularidad del derecho en cuestión a terceras personas, y así poder generar como consecuencia de la seguridad jurídica la oponibilidad otorgada, dicho en otras palabras es necesario que el estado otorgue garantías que permita individualizar el derecho. Siendo así que el hecho de inscribir nuestra propiedad al registro de propiedad, es el medio con el cual el derecho pasa de su estado como tal, convirtiéndose en una garantía institucional el fomento de riqueza y comercio, como fin del desarrollo económico de cv las sociedades, así como en forma individual como en forma grupal (Exp. N° 0016-2002-AI/TC, 5° fundamento jurídico).

c) Seguridad Jurídica como Finalidad de los Registros Públicos

La seguridad jurídica es esencia es una garantía que se otorga al individuo por el estado de que el mismo como sus bienes o derechos no serán coaccionados o que no si llegara a ocurrir, estos estarán protegidos por la sociedad, es decir que la seguridad jurídica es aquella certeza del derecho, que

en este caso nos lo brindan los registros públicos, de que la persona mantenga su situación jurídica y que no se modificara, mientras no se cumpla con los procedimientos legales.

Para Gonzales (2012) el registro publicita la situación jurídica con el objetivo de lograr seguridad jurídica en actos de transferencia de bienes, sin embargo no se puede contraponer dicha realidad, ya que se limita solo a bienes inscritos, facilitando el fraude inmobiliario, por lo que solo se tiene carácter instrumental, ya que solo nos publicita la realidad jurídica mas no puede crearla, en otras palabras se trata de una situación de apariencia diseñada por el estado para conseguir seguridad jurídica, con justicia, en la transferencias de propiedades y derechos.

Esta misma afirmación viene a ser la esencia de las bases de la herramienta electrónica llamada alerta registral porque fue creada con el propósito de brindar seguridad registral, mediante la prevención, comunicando, informando, de la realidad actual sobre sus bienes, como primera instancia; ya que en la actualidad también se mandará una alerta informando de cualquier trámite de publicidad que se requiera mediante un formulario de solicitud.

Buscando así, poder frenar los fraudes registrales, los cuales iniciaron con los fraudes inmobiliarios, en donde, aprovechándose del sistema declarativo que tiene los registros de propiedad inmueble, generaban la venta de un mismo inmueble en varias ocasiones. Ya que no siempre las personas que están inscritos en los registros, son los propietarios en la realidad del predio.

Otros de los casos de fraude inmobiliario, se generó por la falsificación de documentos o usurpación de identidades, con el fin de registrar una falsa propiedad.

Monar (2018) indica que:

El fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad, los que pueden ser documentos públicos o privados, cuyo contenido ha sido adulterado, es decir, no son auténticos, conteniendo declaraciones falsas sobre el titular primigenio de la propiedad, convirtiendo el documento en el algo ficticio, sin embargo, dichos documentos resultan ser irrelevantes hasta que ingresan la esfera jurídica a través de las fallas que se

presentan en los sistemas notariales y registrales, causando consecuentemente cambio jurídicos respecto a la naturaleza jurídica del bien inmueble. (p.90)

d) Inseguridad Jurídica de la alerta registral

Canchalla (2017) dice que la Alerta Registral no está siendo eficiente, esto debido a que no es un mecanismo de manera automática, sino más bien una opción para aquellos usuarios que lo deseen.

Ya que si fuera automático todos lo adquirirían, pero al ser facultativo muchas personas que no conocen el servicio no se podrá utilizar, y por consiguiente el registro no brindara una seguridad jurídica, sin embargo, se entiende que se reconoce que en la normativa la alerta registral si es un mecanismo que sirve para combatir el fraude registral.

e) Seguridad Jurídica Mediante la Tecnología

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos con el objetivo de cumplir con la finalidad por la que fue creada dicha institución, se implementó servicios tecnológicos los cuales han sido de gran ayuda para mejorar el servicio que brinda los registros públicos.

Frente a la labor del uso de la tecnología, Campos (2013) dice lo siguiente:

La tecnología de la información y la globalización, trae consigo un cambio en los servicios públicos. Así tenemos que los servicios registrales han mutado. Por ejemplo, a la fecha se cuenta con varios servicios virtuales, como: la alerta registral, que propiamente no se encuentra en el esquema de línea de negocio del Registro: que es brindar seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad registral; sin embargo, se encuentra en el marco de la misión del registro, que es brindar seguridad jurídica. Y con esta acción de protección a los titulares, mediante la notificación a sus correos electrónicos, de los títulos presentados, que involucren sus titularidades, se cumple con que el servicio de generar un valor público a los ciudadanos. Pero, podríamos calificar este servicio como innovador, ante la protección que brinda por el alto índice de actos delincuenciales sobre las titularidades de los ciudadanos. (p.90)

Como bien se menciona el servicio de alerta registral fue creado para la ayuda del cumplimiento de brindar seguridad jurídica, en donde se empezó informando,

mediante un mensaje al correo electrónico o mensaje de texto a un teléfono móvil, de la existencia de un título que pretendía transferir la propiedad inscrita ante los registros, para que así, en el caso de que se tratase de un fraude inmobiliario se evitara ir después de producido el daño a un proceso judicial.

Este servicio empezó mediante la Resolución N° 185 del año 2008 de la Sunarp, que aprobaba la Directiva N° 003 del año 2008 de la misma entidad que regula el servicio gratuito conocido como “Alerta Registral” el cual fue exclusivamente para predios.

Pero si bien primero empezó solo con el registro de predios, más adelante se desarrolló la Resolución N° 133-2012 de Sunarp, que modifica la Resolución N° 185-2008 de la misma entidad, básicamente en ampliar el rango de acción del servicio, pues a partir de dicha resolución, la alerta registral se aplicara a los Registro de personas jurídicas, registro de propiedad vehicular, registro de mandatos y poderes y registro de propiedad inmueble.

Incluso ahora no solo el propietario de la propiedad podrá inscribirse a este servicio, sino que cualquier otra persona que desee tener conocimiento de alguna transferencia que se genere.

En la actualidad se implementó la Resolución N° 27-2018-SUNARP-SN, de fecha 19-02-2018, la cual dejó sin efecto las resoluciones anteriores a esta, y implemento nuevos servicios como la alerta de publicidad, pero este servicio estará dentro del servicio de alerta registral, por lo que ahora no solo se informará de las posibles transferencias de propiedad, sino también de toda publicidad que se solicite a registros públicos.

Por lo que la alerta registral engloba la alerta de inscripción y alerta de publicidad, sin embargo dichos servicios solo informan de la existencia de un formulario de solicitud, mas no detiene el procedimiento que se esté realizando en los registros, pues lo que se busca es prevenir a las personas para que actúen antes de que se lleve a cabo la solicitud ya sea de inscripción o publicidad que se solicite, y así se evite el fraude, por lo que la alerta es de naturaleza preventiva; y es por eso que se considera que brinda la seguridad jurídica, pues

se pretende evitar el fraude, mediante la comunicación a las personas interesadas de una propiedad, derecho u obligación.

Monar (2018) opina lo siguiente:

El sistema de Alerta Registral resulta sumamente interesante ya que posee características que otorgan la posibilidad de alcance a cualquier usuario, entre las cuales es la de ser gratuita, como se mencionó anteriormente no es una figura jurídica y mucho menos una herramienta de oposición, es un medio de comunicación por el cual el usuario al detectar que su partida registral de interés es o se encuentra sujeta a modificación por el ingreso de un nuevo título de ser por documentos falsos podrá ejercer las medidas necesarias que le permitan tener conocimientos sobre el título materia de calificación. (p.96).

Ahora la Resolución N° 27-2018-SUNARP-SN, también implementa algo interesante con respecto a la afiliación al servicio, ya que no solo será de parte, sino que también se podrá hacer de oficio, tal como lo indica en los numerales 1 y 2 del punto 6.1.1 de las Disposiciones Específicas de Directiva N° 02-2018-SUNARP-SN, de la siguiente manera:

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

2, Mediante la Alerta de Inscripción de Oficio, con la inscripción de un título de transferencia en el registro de predios o en el registro de propiedad vehicular, siempre que en la solicitud de inscripción o en una hoja adicional se indique, cuando menos, un correo electrónico o un número de teléfono móvil, conforme a lo previsto en el numeral 1 del artículo 12 del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 10-2016-JUS, (p.3).

En el reglamento de la ley N°30313, establece los requisitos que se necesitarán, así como el procedimiento que se llevara a cabo para oponerse a que se inscriba algún acto registral y a su vez regula la forma de cómo cancelar algún asiento que ya se encuentre inscrito, si es que dicho asiento fue en base

a haberse generado una suplantación de identidad o de haber falsificado algún documento.

Con lo que a lo largo de los años se implementó los servicios electrónicos para combatir el fraude, siendo uno de esos servicios, la alerta registral, la cual con el reglamento de la ley 30313, se trata de poder oponerse a aquella inscripción fraudulenta, para evitar ir a la vía judicial para la cancelación de un asiento registral, como comúnmente era el procedimiento.

2.3 Bases Normativa Jurídica

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 185-2008-SUNARP-SN, de fecha 27-06-2008

Con esta resolución la superintendencia nacional de registros públicos, resuelve lo siguiente: “Artículo 1.- Poner a disposición del público el servicio gratuito denominado “Alerta Registral sobre Predios”, mediante el cual los Titulares inscritos pueden ser alertados de la existencia de Títulos en trámite que afecten sus derechos sobre dichos bienes” [p.1].

En donde la denominación de la alerta advierte que solo será posible para el registro de predios.

También se menciona en el “Artículo 2.- Aprobar la Directiva N° 003-2008-SUNARP/SN que regula el servicio gratuito denominado “Alerta Registral sobre Predios”; el mismo que forma parte de la presente Resolución” [p.2].

Dentro de dicha directiva, denomino a la alerta registral y con lo que se buscaba brindar un nuevo servicio, teniendo la misma el siguiente objetivo:

La presente Directiva tiene por objeto regular el servicio de alerta registral que se brindará en el Registro de Predios, con el fin de coadyuvar a que los titulares registrales tengan conocimiento efectivo de las posibles modificaciones en la situación jurídico - real de sus bienes, frente al riesgo de la presentación al Registro de documentos falsificados o basados en suplantación de personas. [p.4].

La directiva en cuestión para mayor entendimiento definió el concepto de alerta registral de la siguiente forma:

ALERTA REGISTRAL: Servicio gratuito que permite avisar al titular registral del título o de los títulos que se han presentado para su inscripción en la partida en la que tiene inscrito su derecho de propiedad y para la que ha sido solicitado el servicio. A través de un sistema de búsqueda automatizada se detectará el título o los títulos presentados para su inscripción en dicha partida y se enviará un mensaje a la dirección electrónica señalado por el titular registral. [p.5].

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 133-2012-SUNARP-SN, de fecha 25-05-2012

Esta resolución modifica la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 185-2008-SUNARP-SN, que aprueba la Directiva N° 003-2008-SUNARP-SN, cambiando así el artículo 1° de la misma, por lo que ahora sería el siguiente: “Artículo 1.- Ampliar el servicio de alerta registral a los siguientes requisitos: Registro de Personas Jurídicas, Registro de Mandatos y Poderes y Registro de Propiedad Vehicular” (p.2).

En donde, ahora no solo el titular inscrito podrá acceder a este servicio, sino cualquier persona natural o jurídica que esté interesada de alguna partida registral por la cual solicito el servicio.

Así también, se modifica el objeto de dicha directiva, por lo que ahora sería el siguiente:

La presente Directiva tiene por objeto regular el servicio de alerta registral que se brindará en el Registro de Predios, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Mandatos y Poderes y Registro de Propiedad Vehicular con el fin de coadyuvar a que la persona natural o jurídica interesada tenga conocimiento efectivo de las posibles modificaciones en la situación jurídica de los bienes, derechos o actos inscritos, frente al riesgo de la presentación al registro de documentos falsificados o basados en suplantación de personas en la celebración de los actos jurídicos presentados. (p.3).

Dándonos cuenta claramente que ahora no solo se podrá hacer la alerta del registro de predios, sino que también del Registro de propiedad vehicular, de Personas Jurídicas y Mandatos y Poderes

Asimismo, esta resolución definió el concepto de alerta registral de la siguiente forma:

ALERTA REGISTRAL: Servicio gratuito que permite notificar a la persona natural o representante de la persona jurídica interesada del título o de los títulos que se han presentado para su inscripción en la partida registral por la cual solicito el servicio de alerta registral. A través de un sistema de búsqueda automatizada se detectará el título o los títulos presentados para su inscripción en dicha partida registral y se enviará un mensaje a la dirección de correo electrónico señalada por quien solicito la inscripción al servicio de alerta registral. (p.3).

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP-SN, de fecha 18-07-2013

Con esta resolución la superintendencia nacional de registros públicos, resuelve lo siguiente:

Artículo Primero. - Aprobar la Directiva N° 06-2013-SUNARP/SN que regula el servicio gratuito denominado “Alerta Registral” que forma parte integrante de la presente resolución.

Artículo Segundo. - Disponer que la Gerencia de Informática de la Sede Central, Difunda mediante un mensaje a la dirección de correo electrónico de los usuarios afiliados al servicio “Alerta Registral”, en el enlace web que permita actualizar su información en el sistema.

Artículo Tercera. -dejar sin efecto la resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 185-2008-SUNARP/SN que aprueba la directiva N° 003-2008-SUNARP/SN que regula el servicio gratuito de “Alerta Registral sobre Predios”, modificada mediante Resolución N° 133-2012-SUNARP/SN. (p.3).

Ahora con esta nueva directiva aprobada se deja sin efecto las anteriores, mejorando el servicio, en donde se tiene el siguiente objeto:

La presente directiva tiene por objeto regular el servicio de alerta registral que se brindará en el Registro de Predios, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Mandatos y Poderes y Registro de Propiedad Vehicular con el fin de coadyuvar a que la persona natural interesada tenga conocimiento oportuno de las posibles modificaciones en la situación jurídica de los bienes, derechos o actos inscritos, frente al riesgo de la presentación al registro de instrumentos falsificados o de instrumentos basados en suplantación de sus otorgantes.

El servicio de alerta registral es de carácter informativo y referencial. La suscripción al servicio de alerta registral no reconoce, no concede, ni otorga al usuario que lo solicita

ningún derecho sobre los bienes o derechos respecto de los cuales ha solicitado el servicio. (p.3).

Es así que al generarse esta nueva directiva y cancelarse las anteriores, se definió el concepto de alerta registral de la siguiente forma:

ALERTA REGISTRAL: es un servicio gratuito que se encuentra a disposición de cualquier ciudadano a través de la página web de la SUNARP, que permite comunicar respecto de la presentación de un título o títulos para su inscripción sobre la partida o partidas registrales previamente seleccionadas por el usuario del servicio.

A través de un sistema de búsqueda automatizada se detectará el título o los títulos presentados para su inscripción en la partida o partidas registrales seleccionadas, enviándose un mensaje a la dirección de correo electrónico consignado por el usuario en el formulario de suscripción. (p.4).

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 27-2018-SUNARP-SN, de fecha 19-02-2018

Con esta Resolución la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, resuelve lo siguiente:

Artículo 1°.- Aprobación del servicio Alerta de Publicidad

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

Artículo 2°.- Aprobación de la Directiva y Entrada en vigencia

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

Artículo 3°.- Derogatoria

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

Con esta nueva resolución se deja sin efecto la resolución anterior y a su vez se aprueba un servicio más el cual es Alerta de Publicidad, pero este no será

un servicio aparte de la alerta registral, sino que estará dentro de él, por lo que ahora Alerta Registral será tanto para inscripciones y publicidad.

Así también con la aprobación de esta nueva directiva se busca mejorar el servicio de alerta registral, en donde se tiene el siguiente objeto: “La presente Directiva tiene por objeto establecer las disposiciones y funcionalidades de los servicios de alerta registral, que comprende los servicios de alerta de inscripción y alerta de publicidad” (p.1).

Como dijimos anteriormente el servicio se seguirá llamando alerta registral, sin embargo, el mismo comprende la alerta de inscripción y la alerta de publicidad, para que los ciudadanos estemos más conectados con el registro y con nuestras propiedades.

Ahora bien, al generar un nuevo servicio con esta directiva, la misma procedió a definir los términos de los servicios que engloba la alerta registral, siendo los siguientes:

Alerta de inscripción: Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la presentación de un título al registro, vinculado a la partida o partidas registrales previamente afiliadas; con la finalidad de que el afiliado conozca de alguna posible modificación en la situación jurídica registral de los bienes, derechos o actos inscritos.

Alerta de publicidad: Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la expedición de un servicio de publicidad registral sobre una o más partidas del registro de predios previamente afiliadas.

Servicios de alerta registral: Servicios de alerta de inscripción y alerta de publicidad. (p.2).

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

En dicho reglamento se indica en qué consiste la alerta registral, para ser más exactos, esta definición está en el artículo 11 del Subcapítulo I, del Capítulo III, en donde dice lo siguiente:

Artículo 11. Servicio de “Alerta Registral”

La Alerta Registral es un servicio gratuito por el cual se brinda información, mediante correo electrónico o mensaje de texto, sobre la presentación al registro de uno o más títulos respecto a una determinada partida registral. (párr. 21).

Así también nos dice las formas en las que se da la suscripción del servicio de alerta, en su artículo 12 del Subcapítulo I, del Capítulo III, en donde dice lo siguiente:

Artículo 12. Formas de suscripción al Servicio de Alerta Registral

El servicio de Alerta Registral se brinda de las siguientes formas:

1. De oficio: Es aquella efectuada por la SUNARP cuando se inscribe una transferencia de propiedad en el Registro de Predios o en el Registro Propiedad Vehicular. Para tal efecto, en el formulario de solicitud de inscripción registral se debe consignar el correo electrónico o el número de teléfono móvil del adquirente, aun cuando este ya se encuentre suscrito al servicio de Alerta Registral.

2. A solicitud: Es aquella efectuada por el interesado mediante la suscripción del formulario virtual desde el Portal Institucional de la SUNARP. (párr.22).

Indicando que ahora, la alerta registral será de oficio para los registros de predios y propiedad vehicular, al momento de generarse alguna transferencia, anotando los datos del correo y teléfono en la solicitud.

Siendo este programa muy importante al ser uno de los que da a conocer al usuario la presentación de algún título, tal como lo indican en su artículo 10 del Subcapítulo I, del Capítulo III, en donde dice lo siguiente:

Artículo 10. Conocimiento de la presentación al registro de un título

El interesado conoce de la presentación de uno o más títulos ingresados al registro a través del servicio de Alerta Registral, sin perjuicio de que pueda tomar conocimiento por cualquier otro medio. (párr. 20)

Ahora si nos llegara una alerta los artículos 13 y 14 del Subcapítulo I, del Capítulo III, nos dice lo siguiente:

Artículo 13. Lectura del título en trámite

El interesado que conoce, mediante el Servicio de Alerta Registral o por cualquier otro medio, de la presentación de uno o más títulos vinculados a una partida registral determinada, puede acceder a la información del título en trámite a través de su lectura, previo pago de los derechos registrales.

Artículo 14. Expedición de copia de título en trámite

Tratándose de la solicitud de oposición, el interesado puede solicitar copia de los documentos que conforman el título en trámite en la partida registral, conforme al TUO de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, aprobado por el Decreto Supremo N° 043-2003-JUS. Para tal efecto, el encargado de brindar la información expide la copia certificada del título en trámite en un plazo no mayor de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la presentación de dicha solicitud. (párr. 24-25)

Entonces de esa manera podemos ver de qué trata el trámite que se está realizando y si ha dicho acto queremos oponernos, podrías solicitar copia de dichos documentos para poder fundamentar la oposición en la entidad correspondiente.

2.4. Definiciones Doctrinales

a) Seguridad jurídica

La seguridad jurídica que nos brinda los registros públicos, es una garantía registral, básicamente una idea de seguridad de que los bienes o derechos no serán afectados,

Lino (2015) indica lo siguiente:

Unos de los fines del derecho son el bien común y la justicia, así como también a la seguridad jurídica, Sin embargo, es necesario la interacción entre los individuos para poder cumplir con dichos fines, ya que la finalidad del derecho es otorgar y mantener un orden social, proporcionando ciertos parámetros de comportamiento que satisfagan los fines del derecho anteriormente indicados. (p.90)

Ortega (2017) dice que en cualquier ordenamiento jurídico es un factor indispensable la seguridad jurídica, ya que este tiene con el derecho una relación garantista y legitimadora, ya que los demás principios que tiene el derecho se

materializan mediante la seguridad jurídica, pues actúa como garante, obteniendo así una armonía con los demás sistemas legales.

Che (2016) dice que:

Es importante señalar que al general una relación entre las transferencias de propiedades y la seguridad jurídica, esta misma se interpreta como una garantía que posee la persona de que los bienes que se adquieren como también los derechos que se obtienen por medio de las transferencias indicadas, la seguridad de que no será materia de perturbaciones, situándose así la certeza institucional, que brinda a la persona el uso y disfrute de la titularidad de su derecho de propiedad, generando riqueza. (p.6).

Como bien lo dice el autor Che la seguridad jurídica es una garantía, además Vigo (2009) dice que “La forma en que el registro brinda seguridad jurídica es mediante la oposición de un derecho a un derecho inscrito, teniendo este ultimo la preferencia” (p. 63).

Lino (2015) dice que:

(...) la certeza que brinda la seguridad jurídica, en el registro inmobiliario, así como la falta de duda de la existencia de la misma, es en base a las fuentes del registro las cuales son el tracto sucesivo, la calificación, la confianza y la especialidad. (p.115).

Estando de acuerdo con Sacachipana (2017), al decir que “La importancia de la inscripción registral radica en la seguridad jurídica que brinda a la adquisición del bien inmueble” (p.91).

Ya que la finalidad de los registros públicos es brindar seguridad jurídica, frente a los bienes o derechos inscritos en ella, sin embargo al no estar brindando del todo la seguridad jurídica, se crearon mecanismos electrónicos que si bien no están dentro de la finalidad de los registros, cumplen la función de dar seguridad jurídica.

Rabascall (2016) afirma que:

La seguridad jurídica se entiende como el derecho fundamental de las personas a que nuestra conducta este normada, a través de preceptos por vinculantes, dentro de las

reglas y garantías de un Estado de Derecho. De tal modo, la seguridad jurídica permite la confianza social en un sistema con reglas claras, públicas y previsibles, lo cual constituye a su vez uno de los pilares de toda democracia liberal donde los derechos de las personas no pueden verse jamás afectados a través de decisiones arbitrarias desde cualquier especie de poder. (p.1)

b) Alerta Registral

Si bien la resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 27-2018-SUNARP-SN, nos define que es alerta registral y sus servicios que brinda, también debemos tomar en cuenta las diversas definiciones doctrinales que se generan sobre alerta registral.

Por lo que a continuación se indicara las definiciones de diversos autores tiene de alerta registral:

En ese sentido, Lazo (2013) sostiene:

(...) la alerta es un sistema electrónico diseñado para buscar de forma automática los títulos que estén presentados y que tengan relación con una partida de interés particular del usuario, enviando un mensaje al correo electrónico indicado por el usuario interesado. (p. 49)

Definiéndolo, así como un sistema de búsqueda, netamente de la entidad registral para identificar los títulos presentados. Pero este enfoque vendría a ser la forma mecánica de cómo trabaja el sistema de alerta.

Sin embargo, la finalidad de alerta según, Monar (2018) nos dice que:

La Alerta Registral tiene por finalidad que las personas, entiéndase a esta como: titulares o simplemente tengan interés en alguna partida en especial, puedan tener conocimientos sobre alguna modificación de la situación jurídica, ya sea para nuestro caso en concreto de bienes, y otros actos inscritos; se les notificara y/o avisare mediante comunicación al correo electrónico o número telefónico. (p.96).

Dentro de todo esto se tendrá que agregar que no solo se informara de la situación jurídica de las propiedades o derechos, sino también de las publicidades que conlleve cada una de ellas.

Tal como nos indica la página web de la Sunarp.

La Alerta Registral es el Servicio gratuito que le brinda la posibilidad de ser informado a través de un correo electrónico y/o mensaje de texto, sobre el estado de las partidas registrales y la información que respecto de ellas se brinda a través de los servicios denominados “Alerta de Inscripción” y “Alerta de Publicidad”. (párr. 5).

2.4.1 Definición de Términos

Alerta Registral.- Es un sistema que brinda información de los tramites que inician en Sunarp, dándonos a conocer no solo de las posibles transferencias de propiedades, o derechos, sino también de la publicidad que se solicita de los mismos.

Visión de Sunarp.-En el Perú se respetan los derechos humanos en un contexto de cultura de la legalidad y convivencia social, armónica, con bajas tasas de criminalidad y discriminación, donde toda persona goza de seguridad jurídica y tiene acceso a una justicia inclusiva y confiable, gracias a un Estado moderno y transparente que protege efectivamente los intereses del país y de sus ciudadanos. (Ley de Sunarp)

Seguridad Jurídica de los Registros Públicos.- Es básicamente una garantía que tiene toda persona, al existir algún derecho inscrito, con el cual se tendrá la plena confianza que dicho derecho, no será perturbado, para que pueda con toda tranquilidad disponer de él.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1. Paradigma y Enfoque de la Investigación

3.1.1 Paradigma de la Investigación

El paradigma de la investigación es positivista, ya que se aplica la ciencia para explicar un problema social que se adecua a la realidad y se ventila en un ámbito jurídico, y en este caso se investiga para encontrar una respuesta sobre la eficacia o importancia de la alerta registral como cumplimiento de los objetivos de los registros públicos

3.1.2 Enfoque de la investigación

Considerándose que, la aplicación de un enfoque cuantitativo en la rama de ciencias sociales se origina fundamentalmente por las teorías planteadas por Comte y Durkheim quienes propusieron que el estudio de los fenómenos sociales requiere ser científico, fundamentos recogidos ante la implementación de una corriente positivista (citado en Hernández, Fernández y Baptista, 2014)

En este sentido, la investigación que se ha realizado tiene un enfoque cuantitativo.

3.2. Tipo y Diseño de Investigación

3.2.1 Tipo De Investigación

El tipo de esta investigación es la investigación básica pura, ya que esta dirigida a la búsqueda de información, sin olvidarnos del aspecto descriptivo, pues se ha recolectado los datos en un único momento con la finalidad de describir la reacción de la variable.

3.2.2 Diseño de Investigación

El diseño de esta investigación es descriptivo correlacional, ya que se busca determinar el grado de relación existente entre las variables 1 y 2.

3.3. Población y muestra

3.3.1. Población

Esta investigación está enfocada para la población registral, que está compuesta por 550 operadores registrales, como secigristas, practicantes, locadores, asistentes, registradores y gerentes de las oficinas de los Registros Públicos Sede-Rebagliati.

3.3.2. Muestra

Muestra es un subconjunto de casos o individuos de una población. En diversas aplicaciones interesa que una muestra sea una muestra representativa y para ello debe escogerse una técnica de muestra adecuada que produzca una muestra aleatoria adecuada (se obtiene una muestra sesgada cuyo interés y utilidad es más limitado dependiendo del grado de sesgo que presente).

En esta investigación la muestra está conformada por 55 personas con conocimientos en derecho, utilizando un muestro no probabilístico por conveniencia, teniendo como factores de inclusión la modalidad de contratación y el tiempo de servicio mayor a 3 años; y como factores de exclusión: los que no se encontraban en su lugar de trabajo.

3.4. Hipótesis

3.4.1. Hipótesis general

La alerta registral si ayuda a brindar seguridad jurídica en los Registros Públicos, en Lima 2017 - 2018

3.4.2. Hipótesis específicas

- **Hipótesis específica 1**

La alerta registral de los registros públicos, si brinda seguridad jurídica con la publicidad de los títulos, mediante la alerta de inscripción y la alerta de publicidad

- **Hipótesis específica 2**

La alerta registral si cumple con la finalidad del registro público en lima 2017-2018

3.5. Variable – Operacionalización

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014) “una variable es una propiedad que puede fluctuar y cuya variación es susceptible de medirse u observarse” (p.93).

Teniendo así que en esta investigación las variables son:

- La Alerta Registral.
- La Seguridad Jurídica de los Registros Públicos

Operacionalización de variable

Por lo que Hernández, Fernández y Baptista (2014) indican que la operacionalización se realiza con la finalidad de poder medir a la variable para la recolección de datos de la misma.

Siendo así que la variable Alerta Registral, tiene como dimensiones las siguientes:

- Alerta de Inscripción
- Alerta de Publicidad

Y la variable seguridad jurídica de los registros públicos tiene la siguiente dimensión:

- La Finalidad del Registro

Tabla 1

Operacionalización de Variable

VARIABLE	DEF. CONSTITUTIVA	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS
Seguridad Jurídica de los Registros Públicos	Es básicamente una garantía que tiene toda persona, al existir algún derecho inscrito, con el cual se tendrá la plena confianza que dicho derecho, no será perturbado.	La Finalidad del Registro	Conocimiento de sus objetivos	<p>¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?</p> <p>¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?</p>
Alerta Registral	Es el Servicio gratuito que le brinda la posibilidad de ser informado a través de un correo electrónico y/o mensaje de texto, sobre el estado de las partidas registrales y la información que respecto de ellas se brinda a través de los servicios denominados alerta de inscripción y alerta de publicidad	Alerta de Inscripción	<p>Satisfacción del servicio brindado</p> <hr/> <p>Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto</p> <hr/> <p>Conocimiento del servicio que brinda</p> <hr/> <p>La publicidad del servicio</p> <hr/> <p>Afiliación del servicio</p>	<p>¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?</p> <p>¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?</p> <p>¿Sabe usted en que consiste el servicio de alerta de inscripción?</p> <p>¿Cree usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?</p> <p>¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?</p>

Alerta de Publicidad	Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?
	Conocimiento del servicio que brinda	¿Cree usted que es un beneficio saber qué tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?
	La publicidad del servicio	¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?
	Afiliación del servicio	¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?

3.6. Método y Técnicas de investigación

Para realizar un trabajo de investigación se utilizó el método deductivo, recurriendo como técnica la encuesta, que nos va a permitir arribar a resultados y con ello demostrar las hipótesis que son respuestas hipotéticas que requieren ser compradas.

Tabla 2

Tipo de técnica e instrumento

TÉCNICAS	INSTRUMENTO	VENTAJAS	DESVENTAJAS
ENCUESTA	Cuestionario	Su aplicación puede ser, a un mayor grupo	Que la información recibida es muy flexible
OBSERVACIÓN DE CAMPO	Guía de observación de campo	Constatación de forma directa del investigador con la realidad	Practica limitada a aspectos fijos o reiterativos

3.7. Descripción de los instrumentos utilizados

El instrumento utilizado para recopilar datos fue el cuestionario, para tal fin hemos recurrido a los operadores registrales como secgristas, practicantes, locadores, asistentes, registradores y gerentes de las oficinas de los registros públicos Sede-Rebagliati.

3.8. Análisis Estadístico e Interpretación de datos

Una vez recabado los datos se procedió a procesar en una computadora, en donde utilizando el programa estadístico de Spss se generaron gráficos que proyectan los datos recabados para la interpretación de los resultados.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE

RESULTADOS

4.1. Resultados de la investigación

La información que ha se recabado, mediante el cuestionario que se utilizó, está representado en gráficos estadísticos.

Siendo que el cuestionario tiene preguntas cerradas de elección únicas, conocidas como politómicas, ya que las opciones de respuesta son: si, no y tal vez, siendo aplicado la población de los registros públicos, siendo ellos secgristas, practicantes, locadores, asistentes, registradores y gerentes,

Por lo que el análisis de dichos gráficos, nos ayudara a confirma o no las hipótesis planteadas.

Tabla 3

¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?

	Cantidad	%
Si	50	91%
No	0	0%
Tal vez	5	9%
Total	55	100%



Figura 1. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 01

Análisis de la tabla

Como podemos ver en la tabla 3, el 91 % de los encuestados considera que el servicio de alerta registral satisfactorio, mientras que el 9 % de los encuestados considera que tal vez lo sea.

Tabla 4

¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?

	Cantidad	%
Si	50	91%
No	5	9%
Tal vez	0	0%
Total	55	100%

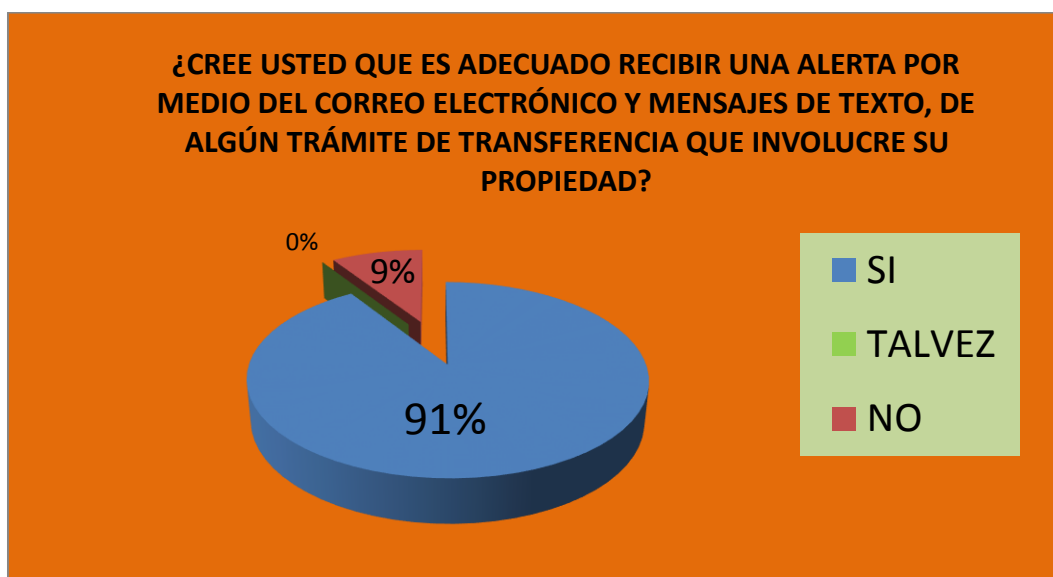


Figura 2. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 02

Análisis de la tabla

En la tabla 4 se aprecia que el 91 % de los encuestados considera adecuado recibir una aleta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad. Sin embargo, existe un 9% que considera que no lo es.

Tabla 5

¿Sabe usted en qué consiste el servicio de alerta de inscripción?

	Cantidad	%
Si	40	73%
No	15	27%
Tal vez	0	0%
Total	55	100%



Figura 3. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 03

Análisis de la tabla

Como vemos en la tabla 5, hay un 73 % de los encuestados que conocen en que, consiste el servicio de alerta de inscripción, mientras que un 27 % desconoce el servicio de alerta de inscripción.

Tabla 6

¿Cree Usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?

	Cantidad	%
Si	5	9%
No	35	64%
Tal vez	15	27%
Total	55	100%

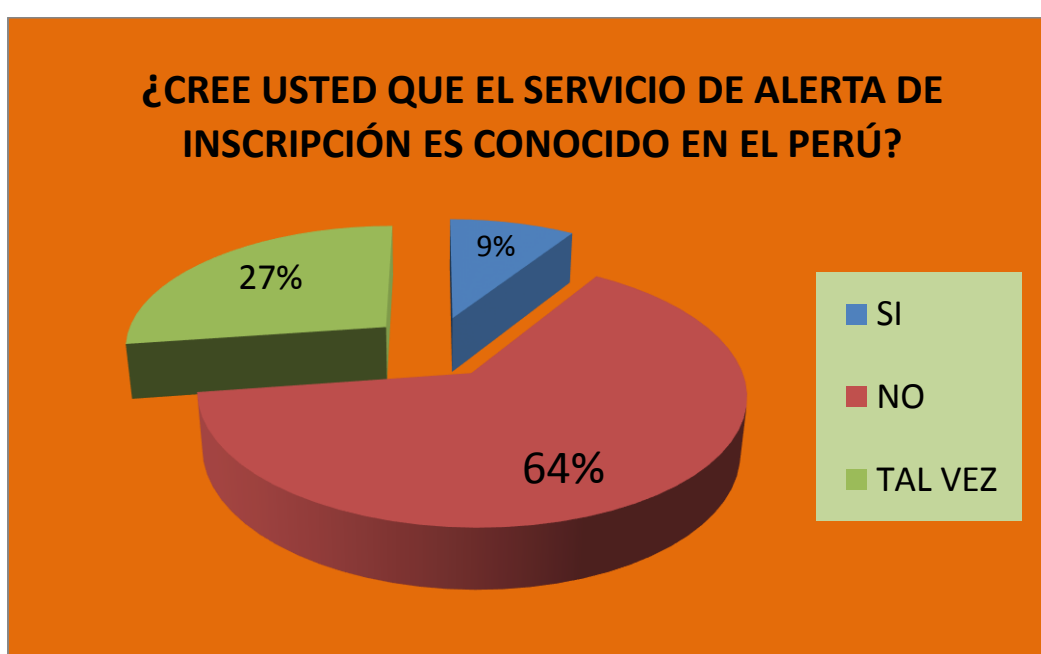


Figura 4. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 04

Análisis de la tabla

Se aprecia en la tabla 6, que el 9% de los encuestados considera que el servicio de alerta de inscripción es conocido, mientras que el 27 % indican que tal vez sea conocido dicho servicio, sin embargo, el 64 % de los encuestados considera que no en conocido el servicio de alerta de inscripción.

Tabla 7

¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?

	Cantidad	%
Si	25	46%
No	15	27%
Tal vez	15	27%
Total	55	100%

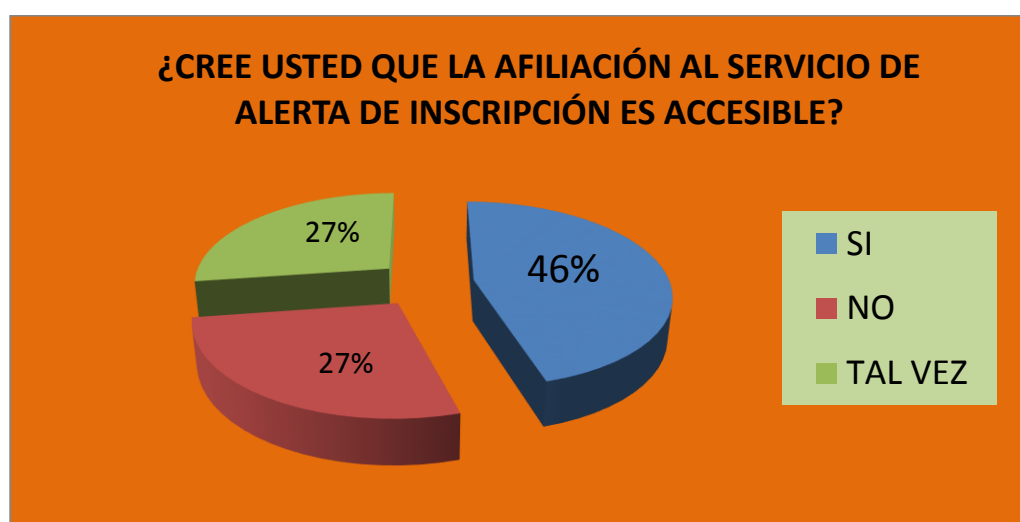


Figura 5. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 05

Análisis de la tabla

En esta tabla 7, se indica que el 46% de los encuestados considera que, si es accesible la afiliación a los servicios de alerta de inscripción, sin embargo hay un 27% de los encuestados que consideran que no es accesible la afiliación a dicho servicio, y 27% que creen que tal vez sea accesible.

Tabla 8

¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?

	Cantidad	%
Si	30	55%
No	0	0%
Tal vez	25	45%
Total	55	100%

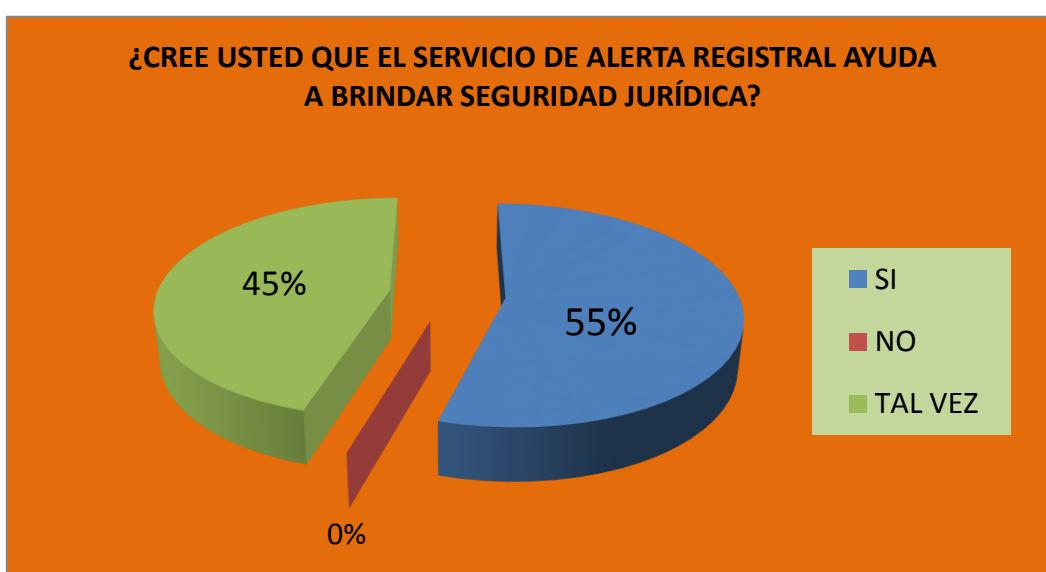


Figura 6. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 06

Análisis de la tabla

En la tabla 8, tenemos que el 55% de los encuestados considera que el servicio de alerta registral si ayuda a brindar seguridad jurídica, mientras que el 45% considera que tal vez ayuda brindar dicha seguridad.

Tabla 9

¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?

	Cantidad	%
Si	40	73%
No	10	18%
Tal vez	5	9%
Total	55	100%

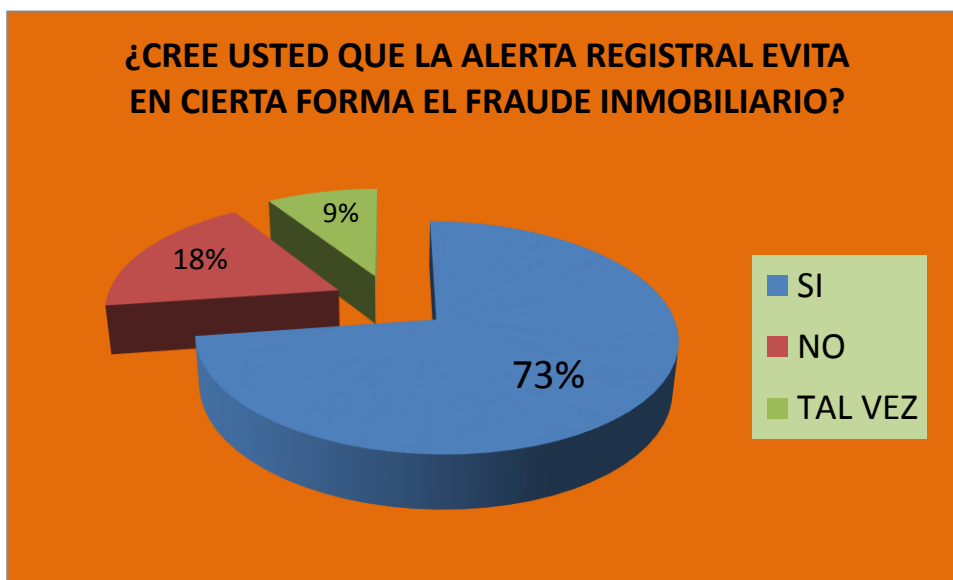


Figura 7. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 07

Análisis de la tabla

Como podemos ver en la tabla 9, el 73% de los encuestados consideran que el servicio de alerta registral si evita en cierta forma el fraude inmobiliario, mientras que el 9% considera que tal vez evite el fraude inmobiliario, sin embargo, el 18% considera que no evita dicho fraude.

Tabla 10

¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?

	Cantidad	%
Si	45	82%
No	5	9%
Tal vez	5	9%
Total	55	100%

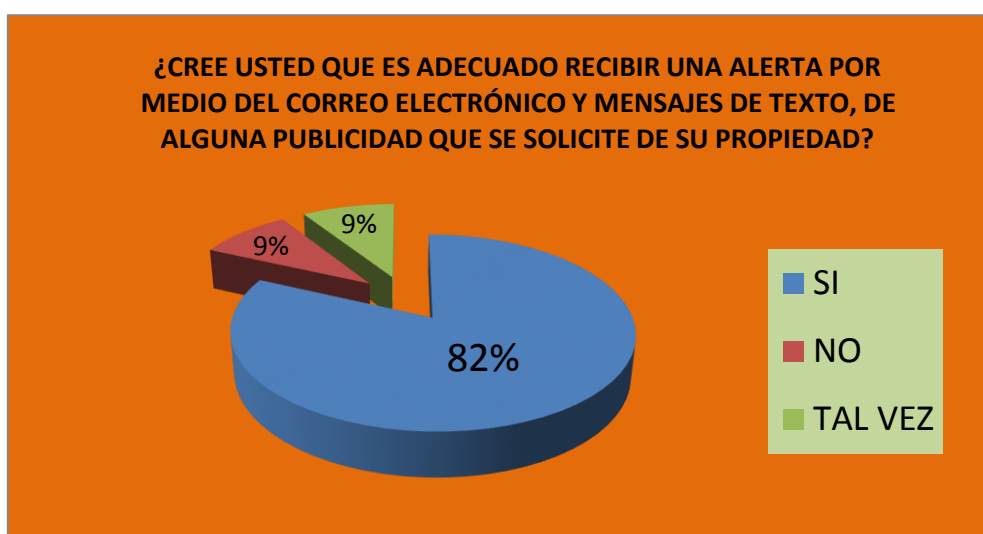


Figura 8. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 08

Análisis de la tabla

En la tabla 10, se observa que el 82% de los encuestados están de acuerdo con recibir una alerta mediante un correo electrónico y mensajes de texto de alguna publicidad que se solicite de su propiedad, mientras que el 9% considera que tal vez sea adecuado recibirlo de esa forma y otro 9% no están de acuerdo con eso.

Tabla 11

¿Cree usted que es un beneficio saber qué tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?

	Cantidad	%
Si	50	91%
No	5	9%
Tal vez	0	0%
Total	55	100%



Figura 9. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 09

Análisis de la tabla

Se aprecia en la tabla 11, que el 91% de los encuestados consideran que es un beneficio saber qué tipo de publicidad se brinda de sus propiedades, mientras que el 9% no considera un beneficio el tener conocimiento de la publicidad que se brinda de sus propiedades.

Tabla 12

¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?

	Cantidad	%
Si	10	18%
No	30	55%
Tal vez	15	27%
Total	55	100%

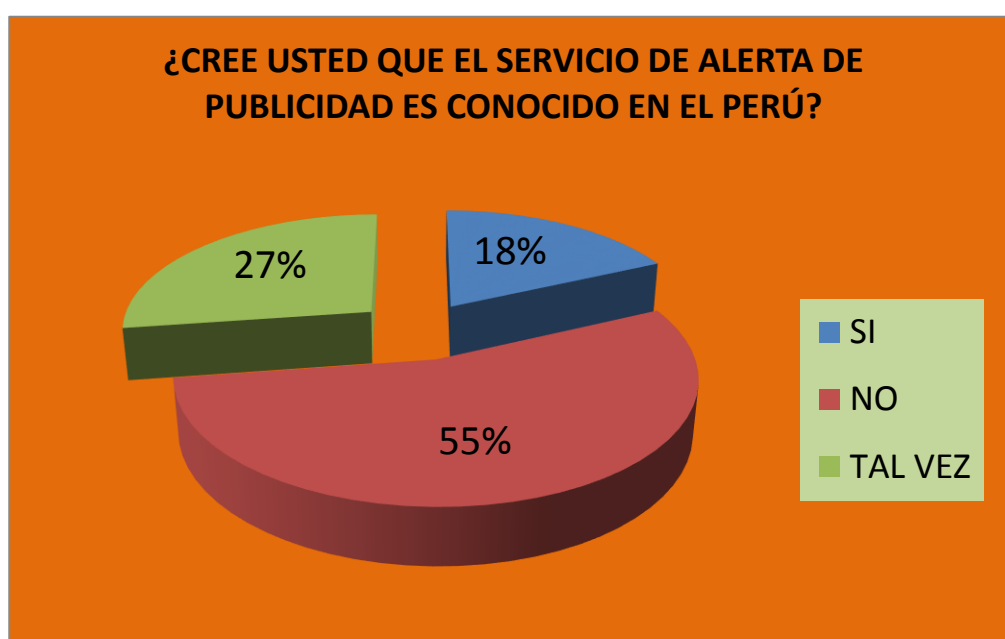


Figura 10. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 10

Análisis de la tabla

En la tabla 12, se aprecia que el 55% de los encuestados consideran que el servicio de alerta de publicidad no es conocido, mientras que el 27% indican que tal vez sea conocido y un 18% considera que si es conocido el servicio de alerta de publicidad

Tabla 13

¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?

	Cantidad	%
Si	30	55%
No	10	18%
Tal vez	15	27%
Total	55	100

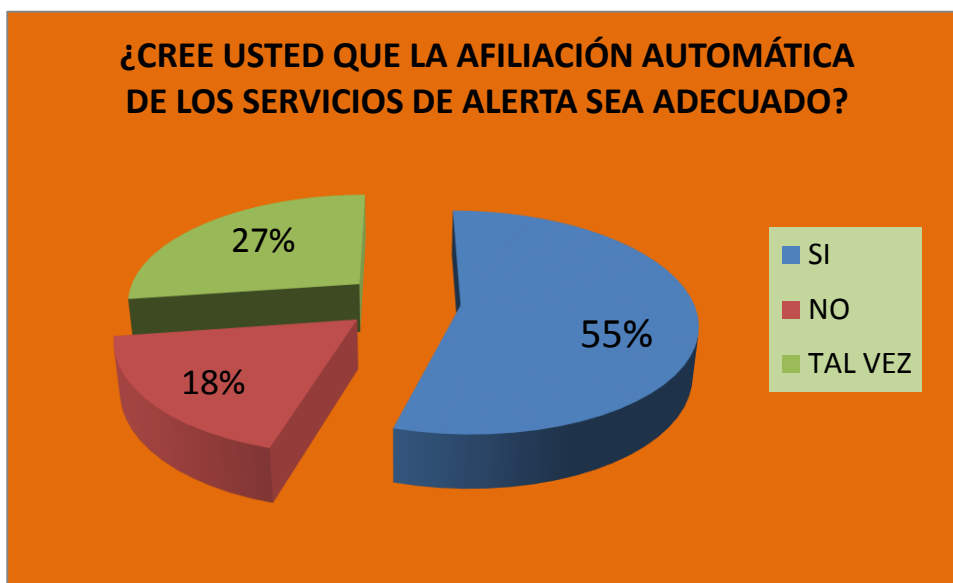


Figura 11. Resultados en porcentaje con relación a la pregunta 11

Análisis de la tabla

En la tabla 13, se muestra que el 55% de los encuestados considera que es adecuada la afiliación automática de los servicios de alerta registral, mientras que el 27% indica que tal vez sería adecuada esa forma de afiliación, y el 18% es en desacuerdo a que dicho servicio tenga una afiliación automática.

4.2. Prueba de Hipótesis

La hipótesis general es “La alerta registral si ayuda a brindar seguridad jurídica en los Registros Públicos en Lima 2017-2018”

Por lo que se realizó una pregunta directa de la cual se preguntó si el servicio de alerta brinda seguridad jurídica y obtuvimos que el 55% de los encuestados considera que el servicio de alerta registral si ayuda a brindar seguridad jurídica, mientras que el 45% considera que tal vez ayuda brindar dicha seguridad.

Por lo que la hipótesis general se ha confirmado, ya que de acuerdo a los resultados obtenidos podemos afirmar que: “La alerta registral si ayuda a brindar seguridad jurídica e los registros públicos en Lima 2017-2018.”

Hipótesis específica 1

Con respecto a las hipótesis específicas, empezaremos con la hipótesis específica número uno, la cual dice que “La alerta registral de los registros públicos, si brinda seguridad jurídica con la publicidad de los títulos, mediante la alerta de inscripción y la alerta de publicidad”

Por lo que se realizó principalmente la pregunta de que si conocía el servicio de alerta de inscripción y se obtuvo como resultado que un 73 % de los encuestados que conocen en que, consiste el servicio de alerta de inscripción, mientras que un 27 % desconoce el servicio de alerta de inscripción.

Así también como si considera que es un beneficio el conocer la publicidad que brinda los registros, obteniendo que el 91% de los encuestados consideran que es un beneficio saber qué tipo de publicidad se brinda de sus propiedades, mientras que el 9% no considera un beneficio el tener conocimiento de la publicidad que se brinda de sus propiedades.

Por lo que se confirma la hipótesis específica anteriormente planteada, ya que de acuerdo a los resultados obtenidos podemos decir que: “La alerta registral de los registros públicos, si brinda seguridad jurídica con la publicidad de los títulos, mediante la alerta de inscripción y la alerta de publicidad”

Hipótesis específica 2

La hipótesis específica numero dos fue la siguiente: “la alerta registral si cumple con la finalidad del registro público en lima 2017-2018” y como dicha finalidad es combatir el fraude inmobiliario; entonces para ver si verdaderamente la alerta registral sirve a ese cometido, se cuestionó que si el servicio de alerta registral evita el fraude inmobiliario y obtuvimos que 73% de los encuestados consideran que el servicio de alerta registral si evita en cierto forma el fraude inmobiliario, mientras que el 9% considera que tal vez evite el fraude inmobiliario, sin embargo el 18% considera que no evita dicho fraude.

Por lo que se confirma la hipótesis específica anteriormente planteada, ya que de acuerdo a los resultados obtenidos podemos decir que “La alerta registral si cumple con la finalidad del registro público en lima 2017-2018”

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y

RECOMENDACIONES

5.1. Discusión

En esta investigación la hipótesis general planteada es “La alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica en los Registros Públicos en Lima 2017-2018”, para lo cual se planteó un cuestionario con el cual se cuestionaba varios aspectos del servicio de alerta registral, con el fin de comprobar si las hipótesis serían correctas.

A lo largo de esta investigación se ha tomado en cuenta las definiciones doctrinales sobre la alerta registral y como dentro de ella se obtiene la seguridad jurídica, tal como lo indica Monar (2018) en donde considera que uno de los mecanismos que cumple con la seguridad jurídica de registros públicos es la alerta registral. Siendo que de acuerdo a lo recabado se puede entender que indican un grado de satisfacción con el servicio creado, y esto es totalmente confirmado con el cuestionario realizado pues se obtuvo un 91 % de los encuestados, que consideran que el servicio de alerta registral es satisfactorio, mientras que 9 % no está seguro si lo es. Por lo que la mayoría de las personas encuestadas están de acuerdo con el servicio de alerta registral.

Además lo resaltante que indican diversos autores es que dicho es la utilización de la tecnología, como una forma de ayuda para la agilización y eficacia de los trámites notariales y registrales, así como lo indica Suarez (2017) en que mediante la incorporación de los medios tecnológicos para la información, el proceso de registro de instrumentos públicos no solo se agilizó, sino que permite unificar la información; sin embargo en este caso los registros públicos, concretamente la alerta registral utiliza la tecnología, como ayuda para la prevención del fraude registral y cumplimiento de la seguridad jurídica como finalidad de los registros.

Pues bien, de acuerdo con el cuestionario, tenemos como resultado que el 91 % de las personas encuestadas consideran adecuado la utilización de la tecnología, específicamente consideran que la alerta registral se brinde por medio del correo electrónico o mensaje texto a un teléfono móvil, ahora dentro de la alerta tenemos la alerta de la publicidad el cual es un servicio relativamente nuevo con el que se puede conocer del trámite que se solicita, teniendo con evaluación si los usuarios consideran adecuado recibir la alerta de publicidad por los medios

indicados tuvimos una respuesta afirmativa de 82% de que los encuestados consideran adecuada.

Más aun el solo hecho de recibir cualquier tipo de publicidad que brinde los registros públicos, que es lo que realiza la alerta de publicidad; teniendo como resultado que 91 % de los encuestados muestran un grado alto de aceptación considerando que es beneficioso el conocer dichos detalles de sus propiedades.

Como otro de los puntos a conocer acerca del servicio de alerta registral, es el cómo afiliarse al mismo, pues en la resolución 27-2018 de la Sunarp, indican que la afiliación será de parte o de oficio, por lo que debemos considerar si la afiliación es accesible, y frente a eso obtuvimos que el 46% de los encuestados considera que si es accesible la afiliación a los servicios de alerta de inscripción, sin embargo hay un 27% de los encuestados que consideran que no es accesible la afiliación a dicho servicio, y 27% que creen que tal vez sea accesible..

Además en la resolución 27-2018 de Sunarp indica que como nuevo elemento, la inscripción en la alerta podrá ser de oficio, siempre que se coloque los datos del correo electrónico y teléfono móvil en el formulario de solicitud; cuestionando así si es adecuada dicho formato de inscripción y el cuestionario realizado nos arrojó que el 55% de los encuestados considera que es adecuada la afiliación automática de los servicios de alerta registral, mientras que el 27% indica que tal vez sería adecuada esa forma de afiliación, y el 18% es en desacuerdo a que dicho servicio tenga una afiliación automática.

Con respecto a las hipótesis específicas, empezaremos con la hipótesis específica número uno, la cual dice que “La alerta registral de los registros públicos, si brinda seguridad jurídica con la publicidad de los títulos, mediante la alerta de inscripción y la alerta de publicidad”

Por lo que se realizó principalmente la pregunta de que si conocía el servicio de alerta de inscripción y se obtuvo como resultado que un 73 % de los encuestados que conocen en que, consiste el servicio de alerta de inscripción, mientras que un 27 % desconoce el servicio de alerta de inscripción.

Así también como si considera que es un beneficio el conocer la publicidad que brinda los registros, obteniendo que el 91% de los encuestados consideran que es un beneficio saber qué tipo de publicidad se brinda de sus propiedades, mientras que el 9% no considera un beneficio el tener conocimiento de la publicidad que se brinda de sus propiedades.

La hipótesis específica número dos fue la siguiente: "la alerta registral si cumple con la finalidad del registro público en Lima 2017-2018" y como dicha finalidad es combatir el fraude inmobiliario; entonces para ver si verdaderamente la alerta registral sirve a ese cometido, se cuestionó que si el servicio de alerta registral evita el fraude inmobiliario y obtuvimos que 73% de los encuestados consideran que el servicio de alerta registral si evita en cierto forma el fraude inmobiliario, mientras que el 9% considera que tal vez evite el fraude inmobiliario, sin embargo el 18% considera que no evita dicho fraude.

De acuerdo con la resolución 27-2018 de registros públicos se comunicará mediante un correo a todos los inscritos en la alerta registral de sus nuevos servicios, sin embargo, mucho piensan que eso no es suficiente para dar a conocer a la población de sus beneficios.

Pero como el servicio que brinda los registros públicos en cuestión, se divide en dos, se preguntó por separado si consideraban que era conocido y obtuvimos sobre la alerta de inscripción fue que el 9% de los encuestados considera que el servicio de alerta de inscripción es conocido, mientras que el 27 % indican que tal vez sea conocido dicho servicio, sin embargo, el 64 % de los encuestados considera que no es conocido el servicio de alerta de inscripción.

Mientras que con respecto al servicio de alerta de publicidad obtuvimos que el 55% de los encuestados consideran que el servicio de alerta de publicidad no es conocido, mientras que el 27% indican que tal vez sea conocido y un 18% considera que si es conocido el servicio de alerta de publicidad.

Por lo que si bien el servicio es adecuado y cumple con brindar seguridad jurídica, la mayoría de los encuestados consideran que dichos servicios no son

conocidos, siendo eso una gran dificultad para la efectividad del mismo, ya que si no lo conocen no lo utilizan y no se benefician de él.

5.2. Conclusiones

Primero.-De acuerdo a las diversas situaciones de varios países y el nuestro, queda claro que para la lucha contra los fraudes registrales, es necesario estar a la par con la tecnología, pues la misma es una gran herramienta para estar más cerca a la población, brindándole información relevante sobre el registro de sus propiedades.

Segundo.-Se debe entender a alerta registral como aquella herramienta, mecanismo o sistema que brinda información de los tramites que inician ante la superintendencia nacional de los registros públicos, dándonos a conocer de manera oportuna no solo de las posibles transferencias de propiedades o derechos, sino también de la publicidad que se solicita de los mismos, mediante un mensaje al correo electrónico o mensaje de texto al celular.

Tercero.-Que el sistema de alerta registral en normas es muy eficiente y satisfactorio, sin embargo se considera que no tiene mucha difusión, por lo que posiblemente muchas personas no conozcan dicho servicio.

Cuarto.- La alerta registral nos brinda dos básicos servicios el de alerta de inscripción y la alerta de publicidad; el primero nos informa de alguna transferencia de propiedad o derechos que pueda hacerse respecto a una partida registral; mientras que el segundo nos informan sobre todo tipo de publicidad que solicite con relación a alguna partida registral; sin embargo ambos servicios solo son informativos, es decir que si te llegara una alerta no significa que el procedimiento de calificación e inscripción que se lleve en Sunarp va hacer detenido, pues para ello se tendrá que recurrir a la instancia que inicio el tramite ya sea ante notaria o juzgado.

5.3. Recomendaciones

Básicamente la recomendación para el efectivo desempeño de este servicio innovador, es su difusión, teniendo que generar más campañas promocionando el servicio, visitando a las diversas entidades, como las municipalidades distritales, presentando a los trabajadores de dichas entidades y a la población, los beneficios de inscribirse en la alerta registral.

De igual forma se debería hacer capacitación al personal de registros públicos no solo del servicio de alerta registral, sino también de todos los servicios en línea, con la finalidad que más adelante puedan dar una buena orientación frente a las dudas que puedan tener los usuarios.

Así como también no bastaría con tener la información del correo electrónico o teléfono en la solicitud de inscripción de alguna inscripción, para que de oficio se inscriba en el servicio de alerta registral, pues considero que debería haber una ley en la que el notario que es el agente de iniciación del procedimiento registral, pueda desde esa instancia; de forma facultativa si el usuario desea inscribirse en el servicio de alerta registral.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú* (Tesis de pregrado). Recuperado de

<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIA GA BLANCO LUIS DESNATURALIZACION REGISTRO.pdf>

Campos, Y. (2013). *Estudio de Caso: Modernización del Sistema Nacional de los Registros Públicos: Factores que Permitieron la Incorporación de una Política Pública de Utilización de Tecnologías de Información y Comunicación en el Servicio Público Registral* (Tesis de maestría).

Recuperado de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/4871>

Canchalla, J. (2017). *Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima – 2017* (Tesis de pregrado). Recuperado de

[http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/16568/Canchalla_MJ C.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/16568/Canchalla_MJ_C.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Carreto, J. (2014). *El derecho registral ante las actuaciones de Modernización del Segundo Registro de la Propiedad de la Ciudad de Quetzaltenango y la Seguridad Jurídica del Notario* (Tesis de pregrado). Recuperado de

<http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Carreto-Jaqueline.pdf>

Che, L. (2016). *La Seguridad Jurídica del Propietario en un Sistema Dual de Transferencia de Inmuebles* (Tesis de pregrado). Recuperado de

[http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE_DER_LUIS.CHE SEGURIDAD.JURIDICA.DEL.PROPIETARIO.DE%20UN.SISTEMA.DUAL DATOS_T046_72216635T.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/2253/1/RE_DER_LUIS.CHE_SEGURIDAD.JURIDICA.DEL.PROPIETARIO.DE%20UN.SISTEMA.DUAL_DATOS_T046_72216635T.pdf)

García, F. (2016). *Precontractualidad Inmobiliaria, Actividad de Intermediación y Seguridad Jurídica* (Tesis doctoral). Recuperado de

<https://hera.ugr.es/tesisugr/25637575.pdf>

Gonzales, G. (2005). *Constitución y Principios Registrales. Derecho y Cambio Social*. Recuperado de

https://www.derechoycambiosocial.com/revista026/constitucion_y_principios_registrales.pdf

Gonzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial Tomo I*, Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.

Hernández, E., Marengo, J., Valladares, P. (2011). *La inscripción de nuevas matrículas donde se encuentran documentos observados que fueron presentados con anterioridad al decreto legislativo 257, y que no han sido subsanados o retirados. Caso registro de la propiedad raíz e hipotecas de la primera sección de oriente, departamento de San Miguel*. (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositoriosiidca.csuca.org/Record/RepoUES2391>

Hernández, R., Fernández, C., Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación*. Recuperado de https://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%205ta%20Edici%C3%B3n.pdf

Hernández P. y Ramos M. (2018). *El Fraude Inmobiliario En los Registros Públicos* (Tesis de pregrado). Universidad Autónoma del Perú, Lima, Perú.

Jiménez M. y Hugh. M. (2011). *Protección de la propiedad inmueble en costa rica: implementación de sistemas virtuales que coadyuvan a la protección registral de la propiedad* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://iiij.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/Proteccion-de-la-propiedad-inmueble-en-Costa-Rica-implementacion-de-sistemas-virtuales-que-coadyuvan-a-la-proteccion-registral-de-la-propiedad.pdf>

Lazo R. (2013). *Mecanismos registrales para la seguridad jurídica ante la falsificación*. Fuero registral vol. 10, Lima, Perú: Comité de edición de la escuela de capacitación registral.

Lino, L. (2015). *El Establecimiento del Carácter Constitutivo de Inscripción Sobre Transferencia de Bienes Inmuebles en el Registro de Predios Garantiza la Seguridad Jurídica* (Tesis de pregrado). Recuperado de

https://studylib.es/doc/1609646/lino_lizeth_establecimiento_caracter_constitutivo.pdf

Mamani, L. (2016). *Sistema Registral de la Propiedad Inmueble, Declarativo y Constitutivo: Estudio Comparado para Establecer su Pertinencia en el Sistema Registral Peruano* (Tesis de pregrado). Recuperado en http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/475/3/Lucy_Tesis_Bachiller_2015.pdf

Moisset, I. (2015). *Publicidad Registral*. Lima, Perú: SUNARP

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

Moreno, R. (2015). *Las actividades notariales y el uso de las tecnologías de la información ante el principio de celeridad y la seguridad jurídica* (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/3495/1/TUAA014-2016.pdf>

Ortega, A. (2017). *La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016* (Tesis de pregrado). Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú.

Rabascall, F. (2016). *La Seguridad Jurídica Como Derecho Justiciable en Ecuador* (Tesis de maestría). Recuperado de <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/17125>

Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.

Resolución de La Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 185-2008-SUNARP-SN. Lima, 27 de junio de 2008.

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 133-2012-SUNARP-SN. Lima, 25 de mayo de 2012.

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP-SN. Lima, 18 de julio de 2013.

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 27-2018-SUNARP-SN. Lima, 19 de febrero de 2018.

Sacachipana, E. (2017). *Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a Través de la Inscripción Registral* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4274/Sacachipana_Apaza_Edgar.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Suárez, G. (2017). *Sistematización del Servicio Público Registral Inmobiliario en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en Colombia* (Tesis de maestría). Recuperado de <https://stadium.unad.edu.co/preview/UNAD.php?url=/bitstream/10596/13526/1/60289812.pdf>

Vigo, F. (2009). La posición de la jurisprudencia nacional acerca de la prevalencia del derecho personal inscrito sobre el derecho real no inscrito: Especial consideración de la seguridad jurídica y la fe pública registral. *Revista oficial del Poder Judicial*, 3 (5), 63-76. Recuperado de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/a2e2d68046cbca368cf38d44013c2be7/04.+Jueces+.+Flaminio+Vigo+Salda%C3%B1a.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a2e2d68046cbca368cf38d44013c2be7>

Zambrano, L. (2013). *La creación de instrumentos públicos como certificados y firmas electrónicas que se implementen en la actividad notarial y registral dentro de la modernización tecnológica, por lo que es necesario que el derecho informático cuente con las regulaciones de carácter jurídico que*

norme dichos procedimientos (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/748?mode=full>

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	MÉTODO	JUSTIFICACIÓN
¿Ayuda la alerta registral a brindar seguridad jurídica en los Registros Públicos en Lima 2017-2018?	Determinar si la alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica en los registros públicos en Lima 2017-2018	La alerta registral si ayuda a brindar seguridad jurídica en los Registros Públicos en Lima 2017-2018	Seguridad Jurídica de los Registros Públicos	La Finalidad del Registro	Conocimiento de sus objetivos	<p>Tipo de investigación: Básica.</p> <p>Nivel de investigación: Descriptivo.</p> <p>Diseño de investigación: Descriptivo- correlacional.</p> <p>Paradigma Positivista</p> <p>Enfoque Cuantitativo</p> <p>Técnicas: Encuesta.</p> <p>Instrumento: cuestionario.</p> <p>Procedimiento de datos: tabulación de información mediante tablas y gráficos.</p>	<p>Con esta investigación se busca beneficiar de algún modo a los ciudadanos, ya que, todos tenemos relación con el derecho registral, al querer proteger los bienes que poseen.</p>
PROBLEMAS ESPECIFICOS	OBJETIVOS ESPECIFICOS	HIPOTESIS ESPECIFICAS	Alerta Registral	Alerta de Inscripción	Satisfacción del servicio brindado		
¿Cuáles son las formas en la que brinda seguridad jurídica la alerta registral de los Registros Públicos en Lima 2017-2018?	Analizar Cuáles son las formas en la que brinda seguridad jurídica la alerta registral de los Registros Públicos en Lima 2017-2018	La alerta registral de los registros públicos, si brinda seguridad jurídica con la publicidad de los títulos, mediante la alerta de inscripción y la alerta de publicidad			Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto		
					Conocimiento del servicio que brinda		
					La publicidad del servicio		
					Afiliación del servicio		
¿La Alerta Registral cumple con la Finalidad del Registro Público en Lima 2017-2018?	Determinar si la Alerta Registral cumple con la Finalidad del Registro Público en Lima 2017-2018	La Alerta Registral si cumple con la Finalidad del Registro Público en Lima 2017-2018		Alerta de Publicidad	Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto		
					Conocimiento del servicio que brinda		
			La publicidad del servicio				
				Afiliación del servicio			

Lima 19 de octubre de 2018

Doctor Juan Gutiérrez Otiniano

Ref.: Proyecto de Ley de la Alerta Registral Desde el Sistema Notarial y los Módulos Electrónicos

La presente investigación considera que para evitar los fraudes registrales se debe explotar los servicios electrónicos, por lo que se propone que el sistema de intermediación digital se implemente en todos los servicios, así como también se autorice al notario pedir a los usuarios información como su correo electrónicos y teléfono móvil, para que al momento de enviar vía digital a los registros públicos los mismos puedan inscribir en la alerta registral de oficio. En mi calidad de ciudadano y Bachiller de la universidad autónoma del Perú.

Atentamente.

JOSE DAVID COTRINA OLIVA
Bachilleres en Derecho de la Universidad Autónoma del Perú

PROYECTO DE LEY DE LA ALERTA REGISTRAL DESDE EL SISTEMA NOTARIAL Y LOS MÓDULOS ELECTRÓNICOS

Artículo 1.- Objeto y finalidad

El proyecto legislativo tiene por objeto impulsar a la afiliación automática a la alerta registral y así también, desarrollar un mecanismo electrónico para la protección e intangibilidad de los documentos que pasan de las notarías a la superintendencia nacional de registros públicos.

Artículo 2.- Justificación de la Propuesta:

Este proyecto legislativo fomenta la utilización de los medios electrónicos para unificar los servicios notariales y registrales, teniendo como punto de partida, módulos electrónicos sincronizados entre ambas entidades, con la finalidad de que el flujo de información sea cada vez más fluida y adecuada.

Para lo cual, se presente maximizar el traslado de los documento notariales, hacia los registros públicos, de manera virtual, es decir que todos los documentos sean digitales y de pase directo a los registros públicos, teniendo así una opción al inicio de todo tramite notarial, de registrarse en la alerta registral; para que desde el ámbito notarial se pueda obtener los datos de los usuarios, para que se pueda inscribir de forma automática a la alerta registral al momento de ingresar a la Sunarp,

De esa forma los usuarios tendrán la confianza de saber que sus documentos estarán elevados a los registros públicos, de manera rápida y segura; y que además serán notificados de manera inmediata frente a cualquier publicidad o inscripción de sus bienes o derechos.

3.- Análisis Costo Beneficio:

Con esta nueva medida electrónica propuesta se permitirá, se evitará gastos de impresión, y adquisición de papeles, generando así una biblioteca virtual, incurriendo además al cuidado del medio ambiente.

4.- Formula Legal

De acuerdo con la resolución N° 179-2015-SUNARP/SN, que busca el sistema de intermediación digital- SID, utilizado para algunos actos registrales tales como para el registro de poderes; se implemente en todos los demás actos registrales.

Como también se autorice a los notarios a pedir a los usuarios brindar sus datos tales como su correo electrónico y celular, con la finalidad de que se le pueda inscribir de forma automática a la alerta registral ni bien ingrese su documento a los registros públicos.

Atentamente,

JOSE DAVID COTRINA OLIVA
Bachiller en Derecho de la Universidad Autónoma del Perú

	ÍTEMS	SI	NO	TAL VEZ
1	¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?			
2	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?			
3	¿Sabe usted en que consiste el servicio de alerta de inscripción?			
4	¿Cree usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?			
5	¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?			
6	¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?			
7	¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?			
8	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?			
9	¿Cree usted que es un beneficio saber qué tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?			
10	¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?			
11	¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?			

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita):

WILFREDO HERBERT GORDILLO BRICEÑO

Presente

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

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que en mi calidad de Bachiller participante del Taller de Investigación Jurídica de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi proyecto de tesis titulado: "LA ALERTA REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, LIMA 2017-2018", cuyo desarrollo me permitirá optar el Título de Abogada.


En tal sentido, es imprescindible validar el(los) instrumento(s) con los cuales recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del(los) instrumento(s) en mención. Conocedor(a) de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

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

Atentamente,


COTRINA OLIVA JOSE DAVID

DNI: 72562289

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: Alerta Registral

Definición Conceptual: Es un sistema que brinda información de los tramites que inician en sunarp, dándonos a conocer no solo de las posibles transferencias de propiedades, o derechos, sino también de la publicidad que se solicita de los mismos.

Dimensiones de la variable:

Alerta de Inscripción

Alerta de Publicidad

Variable 2: Seguridad Jurídica de los Registros Públicos

Definición Conceptual: Es básicamente una garantía que tiene toda persona, al existir algún derecho inscrito, con el cual se tendrá la plena confianza que dicho derecho, no será perturbado, para que pueda con toda tranquilidad disponer de él.

Dimensiones de la variable:

Finalidad del registro

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	ESCALA DE VALORES
Seguridad Jurídica de los Registros Públicos	La Finalidad del Registro	Conocimiento de sus objetivos	¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?	
			¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?	
Alerta Registral	Alerta de Inscripción	Satisfacción del servicio brindado	¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?	SI, NO, TAL VEZ
		Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?	
		Conocimiento del servicio que brinda	¿Sabe usted en que consiste el servicio de alerta de inscripción?	
		La publicidad del servicio	¿Cree usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?	

			¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?	SI, NO, TAL VEZ
		Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?	
		Conocimiento del servicio que brinda	¿Cree usted que es un beneficio saber que tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?	
	Alerta de Publicidad	La publicidad del servicio	¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?	
		Afiliación del servicio	¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?	

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE "SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS"											
N°	DIMENSIONES / ITEMS	PERTINENCIA ¹		RELEVANCIA ²		CLARIDAD ³		SUFICIENCIA ⁴		SUGERENCIAS	
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		
1	¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?	X		X		X		X			
2	¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?	X		X		X		X			

Observaciones (precisar si hay

suficiencia⁴): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: WILFREDO GORDILLO BRICENO DNI: 08337343

Especialidad del validador: DERECHO CIVIL

Lima Sur, 06 de 11 de 2018

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto técnico formulado.

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

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

⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Firma del Experto Informante.

[Firma]
REG. C.A.L.N 254

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE " ALERTA REGISTRAL "												
N°	DIMENSIONES / ITEMS	PERTINENCIA ¹		RELEVANCIA ²		CLARIDAD ³		SUFICIENCIA ⁴		SUGERENCIAS		
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO			
1	¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?	X		X		X		X				
2	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?	X		X		X		X				
3	¿Sabe usted en que consiste el servicio de alerta de inscripción?	X		X		X		X				
4	¿Cree usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?	X		X		X		X				
5	¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?	X		X		X		X				
ALERTA DE PUBLICIDAD												
1	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?	X		X		X		X				
2	¿Cree usted que es un beneficio saber que tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?	X		X		X		X				
3	¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?	X		X		X		X				
4	¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?	X		X		X		X				

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: Aplicable No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: Dr/ Mg/ Abog: WILFREDO GORDILLO BRAZENO DNI: 08337343

Especialidad del validador: DERECHO CIVIL

Lima Sur, 06 de 11 de 2018

- 1) **Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- 2) **Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- 3) **Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
- 4) **Suficiencia:** Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

REG. C.A.L.A. N° 254

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita):

MENACMO TAIPE EDISON

Presente

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

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que en mi calidad de Bachiller participante del Taller de Investigación Jurídica de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi proyecto de tesis titulado: "LA ALERTA REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, LIMA 2017-2018", cuyo desarrollo me permitirá optar el Título de Abogada.

En tal sentido, es imprescindible validar el(los) instrumento(s) con los cuales recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del(los) instrumento(s) en mención. Conocedor(a) de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

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

Atentamente,


COTRINA OLIVA JOSE DAVID

DNI: 72562289

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: Alerta Registral

Definición Conceptual: Es un sistema que brinda información de los tramites que inician en sunarp, dándonos a conocer no solo de las posibles transferencias de propiedades, o derechos, sino también de la publicidad que se solicita de los mismos.

Dimensiones de la variable:

Alerta de Inscripción

Alerta de Publicidad

Variable 2: Seguridad Jurídica de los Registros Públicos

Definición Conceptual: Es básicamente una garantía que tiene toda persona, al existir algún derecho inscrito, con el cual se tendrá la plena confianza que dicho derecho, no será perturbado, para que pueda con toda tranquilidad disponer de él.

Dimensiones de la variable:

Finalidad del registro

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	ESCALA DE VALORES
Seguridad Jurídica de los Registros Públicos	La Finalidad del Registro	Conocimiento de sus objetivos	¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?	
			¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?	
Alerta Registral	Alerta de Inscripción	Satisfacción del servicio brindado	¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?	SI, NO, TAL VEZ
			Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto	
		Conocimiento del servicio que brinda	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?	
			¿Sabe usted en que consiste el servicio de alerta de inscripción?	
		La publicidad del servicio	¿Cree usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?	

			<p>¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?</p> <p>¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?</p> <p>¿Cree usted que es un beneficio saber que tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?</p> <p>¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?</p> <p>¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?</p>	<p>SI, NO, TAL VEZ</p>
	Alerta de Publicidad	<p>Afiliación del servicio</p> <p>Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto</p> <p>Conocimiento del servicio que brinda</p> <p>La publicidad del servicio</p> <p>Afiliación del servicio</p>		

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE " SEGURIDAD JURIDICA DE LOS REGISTROS PUBLICOS"											
N°	DIMENSIONES / ITEMS	PERTINENCIA ¹		RELEVANCIA ²		CLARIDAD ³		SUFICIENCIA ⁴		SUGERENCIAS	
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		
1	¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?	X		X		X		X			
2	¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?	X		X		X		X			

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴):

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [/] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Dr/ Mg/ Abog: MENACHO, FAIPE, E. D. I. S. O. DNI: 80363444

Especialidad del validador: Gestion Publica

Lima Sur, de de 2018

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

⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Edison Menacho Taipe
 ABOGADO
 Reg. CAL 47300



Firma del Experto Informante.
 CAL-47300

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE " ALERTA REGISTRAL "												
N°	DIMENSIONES / ITEMS	PERTINENCIA ¹		RELEVANCIA ²		CLARIDAD ³		SUFICIENCIA ⁴		SUGERENCIAS		
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO			
1	¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?	X		X		X		X				
2	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?	X		X		X		X				
3	¿Sabe usted en que consiste el servicio de alerta de inscripción?	X		X		X		X				
4	¿Cree usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?	X		X		X		X				
5	¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?	X		X		X		X				
ALERTA DE PUBLICIDAD												
1	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?	X		X		X		X				
2	¿Cree usted que es un beneficio saber que tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?	X		X		X		X				
3	¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?	X		X		X		X				
4	¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?	X		X		X		X				

Observaciones (precisar si hay suficiencia¹): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: Drl/Mg/ Abog: *MENACHA TAIFE* *EDISON* DNI: *40363444*

Especialidad del validador: *GESTION PUBLICA*

Lima Sur, *06* de *Nov* de 2018

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión


CAI: 47300
Firma del Experto Informante.

.....
Edison Menacho Taife
ABOGADO
Reg. CAL 47300

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita):

Mg. LUIS ANGEL ESPINOZA PASUELO

Presente

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

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que en mi calidad de Bachiller participante del Taller de Investigación Jurídica de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi proyecto de tesis titulado: "LA ALERTA REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, LIMA 2017-2018", cuyo desarrollo me permitirá optar el Título de Abogada.

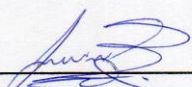
En tal sentido, es imprescindible validar el(los) instrumento(s) con los cuales recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del(los) instrumento(s) en mención. Conocedor(a) de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

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

Atentamente,


COTRINA OLIVA JOSE DAVID
DNI: 72562289

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1: Alerta Registral

Definición Conceptual: Es un sistema que brinda información de los tramites que inician en sunarp, dándonos a conocer no solo de las posibles transferencias de propiedades, o derechos, sino también de la publicidad que se solicita de los mismos.

Dimensiones de la variable:

Alerta de Inscripción

Alerta de Publicidad

Variable 2: Seguridad Jurídica de los Registros Públicos

Definición Conceptual: Es básicamente una garantía que tiene toda persona, al existir algún derecho inscrito, con el cual se tendrá la plena confianza que dicho derecho, no será perturbado, para que pueda con toda tranquilidad disponer de él.

Dimensiones de la variable:

Finalidad del registro

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	ESCALA DE VALORES
Seguridad Jurídica de los Registros Públicos	La Finalidad del Registro	Conocimiento de sus objetivos	¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?	
			¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?	
Alerta Registral	Alerta de Inscripción	Satisfacción del servicio brindado	¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?	SI, NO, TAL VEZ
			Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto	
		Conocimiento del servicio que brinda	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?	
			¿Sabe usted en que consiste el servicio de alerta de inscripción?	
La publicidad del servicio	¿Cree usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?			

			¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?	SI, NO, TAL VEZ
		Uso de tecnología como el correo electrónico y mensajes de texto	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?	
	Alerta de Publicidad	Conocimiento del servicio que brinda	¿Cree usted que es un beneficio saber que tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?	
		La publicidad del servicio	¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?	
		Afiliación del servicio	¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?	

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE "SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS"										
N°	DIMENSIONES / ITEMS	PERTINENCIA ¹		RELEVANCIA ²		CLARIDAD ³		SUFICIENCIA ⁴		SUGERENCIAS
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
1	¿Cree usted que el servicio de alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica?	X		X		X		X		
2	¿Cree usted que la alerta registral evita en cierta forma el fraude inmobiliario?	X		X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY SUFICIENCIA

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

Apellidos y nombres del juez validador: Dr/ Mg/ Abog: Esp. Mg. Pedro Luis Agud DNI: 10594662

Especialidad del validador: Comercio

Lima Sur, 06 de 11 de 2018

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto técnico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

[Firma]
MIS. Angel Espinoza Pajuelo
 ABOGADO
 Reg. CAL/33243
 Leg. en Comercio
 Leg. en Escritura

Firma del Experto Informante.

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE " ALERTA REGISTRAL "												
N°	DIMENSIONES / ITEMS	PERTINENCIA ¹		RELEVANCIA ²		CLARIDAD ³		SUFICIENCIA ⁴		SUGERENCIAS		
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO			
1	¿Cree usted que el servicio de alerta registral es satisfactorio?	X		X		X		X				
2	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de algún trámite de transferencia que involucre su propiedad?	X		X		X		X				
3	¿Sabe usted en que consiste el servicio de alerta de inscripción?	X		X		X		X				
4	¿Cree usted que el servicio de alerta de inscripción es conocido en el Perú?	X		X		X		X				
5	¿Cree usted que la afiliación al servicio de alerta de inscripción es accesible?	X		X		X		X				
ALERTA DE PUBLICIDAD												
1	¿Cree usted que es adecuado recibir una alerta por medio del correo electrónico y mensajes de texto, de alguna publicidad que se solicite de su propiedad?	X		X		X		X				
2	¿Cree usted que es un beneficio saber que tipo de publicidad se brinda de sus propiedades?	X		X		X		X				
3	¿Cree usted que el servicio de alerta de publicidad es conocido en el Perú?	X		X		X		X				
4	¿Cree usted que la afiliación automática de los servicios de alerta sea adecuado?	X		X		X		X				

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): SI Hay Suficiencia

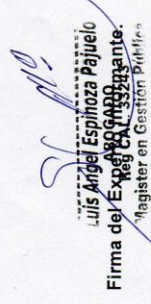
Opinión de aplicabilidad: Aplicable No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador: Esquivel, Pa. Roc., Mrs. Arce DNI: 10554662

Especialidad del validador: Cont. P. Lib. C.

Lima Sur, 06 de 11 de 2018

- ¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- ²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- ³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
- ⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión


Firma del Excmo. Mag. Luis Angel Espinoza Pajuelo
Magister en Gestión Pública